

Satzung der Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim,
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in
den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

"Alleestraße"

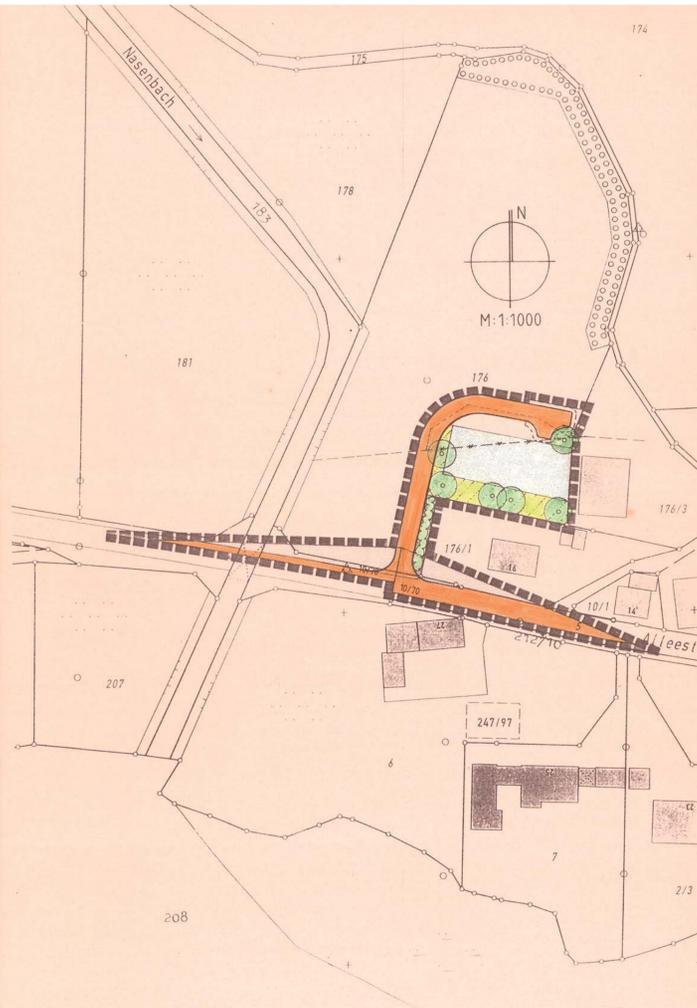
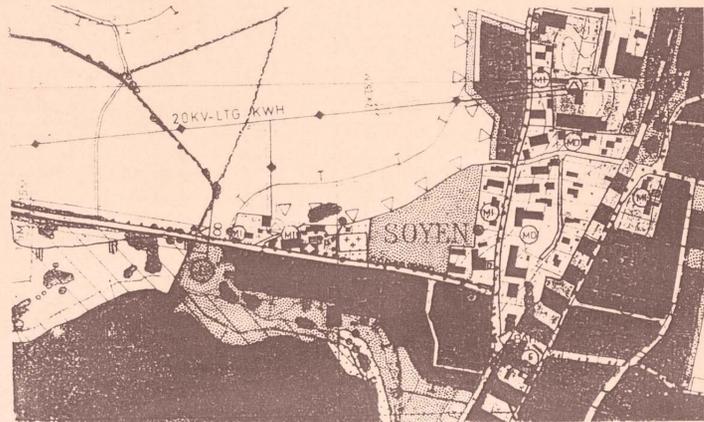
Präambel

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Soyen folgende

Ergänzungssatzung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen
rechtsgültig seit 22. 09. 2000

M 1 : 5 000



§ 1

- Das Grundstück Fl. Nr. 176 Teilfläche, Gemarkung Soyen, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
- Der Lageplan, M 1 : 1000, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich der Satzung
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer Typ 1 nach EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baufenster
Zulässig sind Gebäude nach § 34 BauGB
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische Großbäume (Lage ungefähr, Anzahl zwingend) lt. Pflanzliste
- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische Straucher (1 Gehölz/m²) lt. Pflanzliste
- Zu pflanzender Großbaum
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 10/70 m

§ 3

Festsetzungen durch Text

- Im Zuge der Eingabplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4

Hinweise

- Bestehende Gebäude und Nebenanlagen
- Flurnummern, z. B. 176
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Bestehende zu verlegende Wasserleitung
- Vorgeschlagene Verlegung der Wasserleitung
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als heckenartiger Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen lt. Pflanzliste; mind. ein Gehölz/2,00 m².

§ 6

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- Einstufung des Plangebietes vor Bebauung:** Kategorie I
Gebiete geringer Bedeutung
Arten und Lebensräume:
- Ackerflächen
- intensiv genutztes Grünland
Landschaftsbild:
- Ortsabrundung
- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften
- Einstufung entsprechend der Planung:** Typ A
GRZ > 0,35
- Ableitung der Beeinträchtigungsintensität:** A / I
- Vermeidung von Beeinträchtigungen:**
Schutzgut Wasser:
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers und Einleitung in den Nasenbach
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Schutzgut Boden:
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen
- Maßnahmen auf Ausgleichsflächen:**
- Entwicklung eines heckenartigen Pflanzstreifens mit heimischen Gehölzen
- Festlegung der Kompensationsfaktoren:** Kategorie I / 0,5
- Intensiv genutzte Grünfläche → 0,60
- Vermeidung von Beeinträchtigungen → 0,40
- gemittelter Kompensationsfaktor = 0,50
- Berechnung der Ausgleichsfläche:**
Eingriffsfläche = Baugrundstück ohne private und öffentliche Grünfläche und Erschließungsstraße mit Wendehammer 1300 m²
Ausgleichsfläche Faktor 0,50 650 m²

Als Ausgleich für die zu bebauenden Flächen wird vom Grundeigentümer entlang des Weges Fl. Nr. 175 auf einer Länge von ca. 105,00 m ein Streifen mit ca. 6,0 m Breite = 650 m² aus der Fl. Nr. 176 als heckenartige Gehölzpflanzung mit heimischen Gehölzen angelegt und notariell gesichert.

- Aufwertung der Ausgleichsfläche:**
von Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland)
in Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Streuobstwiese als extensiv genutzte Magerwiese)

§ 7

Verfahren

- Der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde vom Gemeinderat am 19. 03. 2001 gefasst.
- Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 19. 03. 2001 in der Zeit vom 07. 05. 2001 bis 09. 06. 2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung in der Fassung vom 03. 09. 2001 wurde vom Gemeinderat am 03. 09. 2001 gefasst.
- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15. Okt. 2001, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Ergänzungssatzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 03. Sep. 2001 in Kraft.

Soyen, den 15. Okt. 2001 (Siegel)



Kebinger
Kebinger, 1. Bürgermeister

Ergänzungssatzung

"Alleestraße"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 19. 03. 2001
Fertigung vom 23. 07. 2001
Fertigung vom 03. 09. 2001

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 03. 09. 2001



- Wasserwirtschaft**
Die neu zu errichtenden Gebäude sind vor Bezug an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen
Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann über Einzelrückhaltungen von mind. 4,00 m³ je Grundstück in den Nasenbach eingeleitet werden.
- Pflanzliste**
- Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
- Sträucher
2 x v. 100-150 cm,

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix aurita	Ohrenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

§ 5

Begründung

Die einbezogene Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt.
Es können zwei Einfamilienhäuser mit maximal je zwei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt über einen öffentlichen Weg mit kleinem Wendehammer Typ 1 für Pkw nach EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen).