Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Gewerbegebiet Graben I"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Soyen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Auszug aus der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn in der genehmigten Fassung vom 03. 02. 2016.
Das Plangebiet liegt innerhalb der roten Umrandung.

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE** Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.2 Nicht zulässig sind:
- Tankstellen (außer Betriebstankstellen für anzusiedelnde Betriebe) gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsnutzungen
- Lagerplätze als selbständige Anlagen oder als unselbständige Anlagen zur Lagerung von Schrott, Autowracks, Altpapier oder ähnlichen Materialien.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

3.2 Mittlere Wandhöhe bis 7.50 m

Die Wandhöhe wird gemessen von einer Geländehöhe (Oberkante natürliches Gelände) als Mittelwert zwischen dem höchsten und dem tiefsten Geländeanschnitt des Gebäudes. Als Wandhöhe gilt das Maß von diesem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

3.3 Mittlere Firsthöhe bis 11.50 m

Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Geländehöhe analog zu Festsetzung A 3.2 Wandhöhe.

Hochregale, Materiallager im Freigelände max. 6.50 m

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

4.2 Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Insofern wird die Beachtung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 angeordnet.

4.3 **O** Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Fassaden

An Fassaden und auf Dächern sind keine dauerhaft reflektierenden oder spiegelnden Flächen zulässig. Glasflächen ohne Sprossenteilung dürfen eine Größe von 5.0 m² nicht überschreiten.

5.2 Dachgestaltung
symmetrische Satteldächer Dachneigung 10° - 30°

Der First muss in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

Winkelbauten sind zulässig mit eigener Firstausbildung und gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper.

Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.50 m vorspringen. Sie sind zulässig bis zu einer Breite von max. einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und müssen mit ihrem First mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Dachgauben sind zulässig als Schleppgauben und Satteldachgauben bei einem Neigungswinkel der Hauptdachfläche von mind. 25°, maximal drei Gauben je Dachseite, Mindestbreite 2.0 m, Gaubenansatz mind. 1.0 m unter dem Hauptfirst, Abstand zum Ortgang mind. 5.0 m

Gauben sind von den Festsetzungen zu Dachneigung und Wandhöhe ausgenommen.

Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.60 m ab Außenkante Wand oder Stütze auszubilden.

Deckungsmaterial
Dachziegel oder Betondachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit, Metalldächer in einem den Dachziegeln entsprechenden Farbton sowie extensive Begrünung.

5.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern dürfen den Hauptfirst nicht überragen und sind nur in Neigungsrichtung des Daches zulässig.

5.4 Die Beleuchtung der Außenanlagen hat streulichtarm, insektenverträglich und mit möglichst wenig Fernwirkung zu erfolgen. Es sind warmweiße LED´s zu verwenden. Die Lampengehäuse sind vollständig geschlossen auszuführen und nach oben abzuschirmen.

6. Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

6.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig innerhalb der Baugrenzen.

6.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Soyen i. d. F. v. 18. 10. 2010 ist zu beachten.

7. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Fläche für Trafostation, Lage ungefähr

7.4 Anbauverbotszone 20.0 m zur Fahrbahn der B 15

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 1.00 m Höhe ab Oberkante natürliches Gelände. Der Böschungswinkel darf max. 30° betragen. Es ist an die natürliche Geländehöhe der Nachbargrundstücke anzuschließen.

9. Werbeanlagen

9.1 Freistehende Werbeanlagen auf den Baugrundstücken müssen einen Mindestabstand von 2.00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

9.2 Pro Betriebsgrundstück ist max. eine 3.00 m² große bzw. max. 3.00 m lange freistehende Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3.00 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

9.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Wandflächen zulässig. Die zulässige Fläche für Werbeanlagen an Gebäuden wird auf max. 6.00 m² pro Fassade begrenzt.

9.4 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie weit in die Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.

9.5 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist streulichtarm, insektenverträglich und mit möglichst wenig Fernwirkung auszuführen.

10. Grünordnung

10.1 Baum, zu erhalten

10.2 Baum, zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, STU 18 -20 cm, Kronenansatz in mind. 2.5 m Höhe, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet, autochthones Pflanzgut. Geringfügige Abweichungen vom vorgesehenen Standort sind zulässig.

10.3 Obstbaum, zu pflanzen, Hochstamm

10.4 Private Ortsrandeingrünung als extensives Grünland (2-malige, jährliche Mahd nach dem 01.07., Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel).
Die Baumpflanzungen sind auch verpflanzte Heister, 200 - 250 cm, zulässig.
In der Ortsrandeingrünung ist die Errichtung von Nebenanlagen, außer von Einfriedungen, nicht zulässig. Unterbrechungen des Grünstreifens zur Anlage von Zufahrten zum Betriebsgelände sind zulässig.

10.5 Öffentliche Grünfläche als extensives Grünland (Mahd bei Bedarf, Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel)

10.6 Private Ortsrandeingrünung als gruppenweise Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten, je ein Gehölz pro 5.00 m² Pflanzfläche Der Anteil an Bäumen beträgt mind.10 %. In der Ortsrandeingrünung ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Unterbrechungen des Grünstreifens zur Anlage von Zufahrten zum Betriebsgelände sind zulässig.

10.7 Im Bereich der Baumreihe auf TF 1 und TF 2 entlang der Gemeindestraße ist pro 3.00 m² Pflanzfläche je ein Gehölz aus der Artenliste „Sträucher" zu pflanzen, Anordnung gruppenweise. Unterbrechungen zur Anlage von Zufahrten zum Betriebsgelände sind zulässig.

10.8 Entlang der Grenzen zwischen den künftigen Bauparzellen ist jeweils ein 2.50 m breiter Streifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, je ein Gehölz pro 3.00 m² Pflanzfläche, als Durchgrünung anzulegen. Der Anteil an Bäumen beträgt mind. 5 %. Durch Planzeichen oder Text festgesetzte Baumpflanzungen können mitgerechnet werden.

10.9 Die Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen und wasserdurchlässig anzulegen. Pro fünf Stellplätze ist mind. ein Baum gem. Artenliste zu pflanzen. Durch Planzeichen und Text bereits festgesetzte Gehölze sind hierauf anzurechnen. Die Pflanzstandorte sind so anzulegen und auszuführen, dass eine ungestörte Entwicklung der Bäume gewährleistet ist.

10.10 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen sowie Text festgesetzte Baumpflanzungen einzurechnen.

10.11 Pflanzliste
Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze in lokaltypischen Sorten	

Innerhalb befestigter Flächen sind auch Sorten gem. GALK Straßenbaumliste zulässig.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder

Unzulässig sind:
- hoch wachsende Säulen- o. Pyramidengehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen)
- Gehölze mit blauer Nadelfärbung (z.B. Blaufichte)

10.12 Für die durch Text festgesetzten Gehölze ist autochthones Pflanzgut in folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume 1. Wuchsordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 18 - 20 cm
- Bäume 2. Wuchsordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 16 - 18 cm
- Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 – 150 cm

Für die Gehölze der Ortsrandeingrünung ist autochthones Pflanzgut in folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume als verpflanzte Heister, 200 - 250 cm
- Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 – 150 cm

10.13 Die Gehölze sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet:
- eine ca. 0,71 ha umfassende Teilfläche der Fl. Nrn. 1144, 1145, 1147 Gmkg. Soyen (Ausgleichsfläche A 1)
- eine ca. 0,17 ha umfassende Teilfläche der Fl. Nr. 1153/3 Gmkg. Soyen (Ausgleichsfläche A 2)

11.2 Ausgleichsfläche A 1
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ausbildung eines Waldmantels

Im Anschluss an den bestehenden Waldrand ist ein Waldmantel mit heimischen Bäumen laut Artenliste zu pflanzen. Anteil der Bäume 1. Ordnung 30 %, Anteil der Bäume 2. Ordnung ca. 70 %
Pflanzung im Raster: 4,0 m x 4,0 m

Daran anschließend erfolgt am südlichen und westlichen Rand die Ausbildung eines Strauchgürtels in einer Breite von 10.0 m laut Artenliste. Der Baumanteil mit Bäumen 2. Wuchsordnung beträgt ca. 5 %. Es erfolgt ein gestufter Aufbau; d.h. die beiden Reihen an der Außenseite der Pflanzung werden ausschließlich mit Sträuchern bepflanzt; gruppenweise Pflanzung von 3-10 Stück der gleichen Art im Raster 1,5 m x 2,0 m

11.2.1 Artenliste

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix spec.	Weiden

Sträucher

Berberis vulgaris	gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualitäten, autochthones Pflanzgut:
- Bäume als verpflanzte Heister, Höhe 200 - 250 cm (Bäume 1. Ordnung)
- Bäume als verpflanzte Heister, Höhe 150 - 200 cm (Bäume 2. Ordnung)
- Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 – 150 cm

11.2.2 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. temporäre Einzäunung) mind. 5 Jahre gegen Wildverbiss zu schützen. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

11.2.3 Am Rand der Gehölzpflanzung erfolgt auf einem ca. 3.0 m breiten Streifen die Ausbildung eines Staudensaums durch Einsaat von autochthonem Saatgut, (90 % Kräuter und 10 % Gräser), Produktionsraum 8.
Die Mahd erfolgt jährlich nach dem 01.09. Es werden jährlich nur ca. 30% des Saumes gemäht, dreijährige Turnusmahd, das Mahdgut ist zu entfernen; keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

11.2.4 Die Fläche ist als Wiese auszubilden und mit einer autochthonen Gräser- und Kräutermischung für Magerwiesen, basisch (30 % Gräser und 70 % Kräuter), Produktionsraum 8, oder alternativ Heusaat einzusäen und als extensives Grünland zu pflegen.
Zweimalige jährliche Mahd nach dem 01.07., Abtransport des Mahdgutes; 20% als wechselnde Brache, Abtransport des Mahdgutes nach 3 Tagen; keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
Nördlich der Teilfläche 2 ist auf ca. 30 % der Fläche ein Oberbodenabtrag (ca. 20 cm), vorzunehmen.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Kleinstrukturen wie Stein- und Sandschüttungen oder Totholz als Sonnplätze, Versteck- und Eiablagemöglichkeiten sowie als Winterquartier anzulegen.

11.2.5 Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist eine Einsaat mit sehr magerem Substrat, autochthone Gräser- und Kräutermischung für Magerwiesen, basisch (30 % Gräser und 70 % Kräuter), Produktionsraum 8, vorzunehmen.

Maximal zweimalige jährliche Mahd, frühestens am 01.07., Abtransport des Mahdgutes; zur Wahrung der Funktionsfähigkeit sind ausnahmsweise auch weitere Mähgänge zulässig;
keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

11.3 Ausgleichsfläche A 2

11.3.1 Baum zu pflanzen lt. Artenliste, verpflanzter Heister, Höhe 200 - 250 cm geringfügige Abweichungen vom vorgesehenen Standort sind zulässig

11.3.2 Erhalt der vorhandenen Feuchtfläche

11.3.3 Auf 50 % der Fläche ist zur Erweiterung des vorhandenen Feuchtbereichs eine flache, mähbare Geländemulde mittels Oberbodenabtrag (ca. 20 cm) anzulegen. Die Fläche ist als Wiese auszubilden und mit einer autochthonen Gräser- und Kräutermischung für Feuchtwiesen, (30 % Gräser und 70 % Kräuter), Produktionsraum 8, oder alternativ Heusaat einzusäen und als extensives Grünland zu pflegen (1-2-malige, jährliche Mahd nach dem 01.07., 20% wechselnde Brache zu erhalten, Abtransport des Mahdgutes erst nach 3 Tagen, keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel).

12. Einfriedungen

12.1 Einfriedungen sind nur als sockellose Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben in Holz oder Metall oder als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig. Metall- und Maschendrahtzäune zwischen den Grundstücken sind auf mind. einem Drittel ihrer Länge mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zu hinterpflanzen.

12.2 Höhe der Einfriedung max. 2.00 m ab Oberkante Gelände, Abstand zur Oberkante Gelände mind. 15 cm.

12.3 Einfriedungsabschnitte als Mauerteile oder Gabionen sind zulässig bis 5.00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle.

13. Emissionen

13.1 Die Beleuchtung der Außenanlagen sowie die Lichtemissionen aus Gebäudeöffnungen haben streulichtarm, insektenverträglich und mit möglichst wenig Fernwirkung zu erfolgen. Lampen müssen nach oben hin geschlossen sein und die Lichtpunkthöhe darf max. 5.0 m betragen.
In der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist die Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich als Notbeleuchtung oder mit Bewegungsmelder zulässig.

13.2 Gewerbliche Emissionen

13.2.1 **Geräuschkontingent**
Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw", weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Fläche	Fläche / m²	Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
		$L_{EK,tags}$ 6-22 Uhr	$L_{EK,nachts}$ 22 -6Uhr

GE-Fläche	Fläche / m²	Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
		$L_{EK,tags}$ 6-22 Uhr	$L_{EK,nachts}$ 22 -6Uhr
TF 2	8.840 m²	64	50
TF 3	17.850 m²	65	58

Der Nachweis ist an den umliegenden schutzbedürftigen Wohngebäuden im Außenbereich zu führen.

An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1989 (Geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2)) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm: 1989 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

13.2.2 **Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet**
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen.

Lärmpegel	maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109:1989 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc	Büroräume und Arbeitsräume[3]
		erf. R´w,res des Außenbauteils / dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch schalltechnische Gutachten nachgewiesen wird, dass die benachbarten Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden und die Immissionsrichtwerte an bzw. in den eigenen schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden können. Mess- und Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 28.08.1998 (Geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2)) soweit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine davon abweichende Beurteilung nicht geboten ist.

Sofern mit Überschreitungen durch Gewerbelärm zu rechnen ist, ist dies gemäß DIN 4109 zusätzlich zu berücksichtigen.

im Bereich westlich der Linie sind Räume, die überwiegend zum Schlafen (Schlaf- und Kinderzimmer) genutzt werden, mit Sichtverbindung zur B15 nicht zulässig

im Bereich westlich der Linie sind Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, über eine Fassade zu belüften, an welcher die Immissionsbelastung Nachts bei < 50 dB(A) liegt. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Schlafräume mit einem verglasten Vorbau, schallgedämmten Schiebeläden, einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungsanlage oder dergleichen auszustatten.

14. Vorsorge gegen Hochwassergefahren
- Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mind. 25 cm über Oberkante Gelände
- Gebäude und Keller bis zu dieser Höhenkote wasserdicht und auftriebssicher
- Gebäudeöffnungen, Lichtschächte, Durchführungen etc. wasserdicht
- Kein Eindringen von Grund- oder Oberflächenwasser in Lichtgräben für höherwertige Nutzungen im Keller

B Hinweise

1. Geltungsbereich Flächennutzungsplan 9. Änderung
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Zu entfernende Grundstücksgrenzen
5 5.0 Maßzahl, z. B. 5.0 m
6. 1147 Flurstücksnummern (z. B. 1147)
7. 498 Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern, z. B. 498,00 m üNN
8. Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereichs
9. Gashochdruckleitung Bestand
10. Abgrenzung der Teilflächen TF zur Berechnung der Emissionskontingente gem. schalltechnischer Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, Nr. 1752-2018 V01 vom August 2018

11.
11.1 Wasserver- und entsorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Soyen anzuschließen.

11.2 Die neuen Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

11.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist durch Sickertests zu überprüfen.
- Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer darf es nicht zu einer Abflussverschärfung kommen. Das DWA-Merkblatt M 153 ist zu beachten.
- Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist grundsätzlich nachzuweisen (Merkblatt DWA-M 153).
- Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Erdaufschlüsse, welche in das Grundwasser einbinden, sind mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen.
- Verkehrs- und Lagerflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- Es soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Hof- und Stellflächen sollen mit durchsickerungsfähigen Baustoffen versehen werden. Auf den einschlägigen Praxisratgeber des LfU wird verwiesen.

Das nicht versickerbare unverschmutzte Niederschlagswasser ist in das Regenwasser-Rückhaltebecken einzuleiten. Zu beachten ist hierbei die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG).

11.4 Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) wird verwiesen.

11.5 Der Geotechnische Bericht (Baugrundgutachten) des Fachbüros IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechik mbH, Hengersberg, Projektnummer 18151368 vom 22. 05. 2018 ist zu beachten und kann in der Gemeinde Soyen, Riedener Straße 11, 83564 Soyen, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

11.6 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

12. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

13. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

14. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage treten, sind meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

15. Immissionen

15.1 Landwirtschaft
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

15.2 Gewerbe
Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den in der DIN 4109 angegebenen Bauschalldämm-Maßen, handelt es sich um Mindestanforderungen.

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis nach Punkt A 13.2.1 und A 13.2.2 der Festsetzungen vorzulegen.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent LEK verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Anlage 3 der SU 1752-2018 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 (Geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2)) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Ausnahmen können von der Genehmigungsbehörde erteilt werden.

Der Innenraumpegel verursacht durch die Lüftungsanlage darf nachts nicht höher als 25 dB(A) sein.

Die Schalltechnische Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, Nr. 1752-2018 V01 vom August 2018 kann in der Gemeinde Soyen , Riedener Straße 11, 83564 Soyen, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

16. Grünordnung
Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

Bei Anlage der Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. 09. 1982 zu beachten.

17. Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabeplan Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch abfließendes Oberflächenwasser ist auszuschließen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 01. 07. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. 07. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19. 03. 2019 hat stattgefunden vom 01. 04. 2019 bis 02. 05. 2019.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19. 03. 2019 hat stattgefunden vom 01. 04. 2019 bis 02. 05. 2019.

4. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06. 08. 2019 beschlossen.

5. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung um Umweltbericht in der Fassung vom 06. 08. 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2019 bis 19.11.2019 beteiligt.

6. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06. 08. 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 18.10.2019 bis 19.11.2019 öffentlich ausgelegt Dies wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**
Aufgrund von Planänderungen wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung um Umweltbericht in der Fassung vom 24.03.2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2020 bis 11.05.2020 erneut beteiligt.

8. **Wiederholte öffentliche Auslegung:**
Aufgrund von Planänderungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.03.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2020 bis 11.05.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 15.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

9. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2020 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 28.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 25. AUG. 2020 (Siegel) Thomas Weber, 1. Bürgermeister

10. **Ausgefertigt:**
Soyen, den 25. AUG. 2020 (Siegel) Thomas Weber, 1. Bürgermeister

11. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 26. AUG. 2020 .... Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Soyen, Riedener Straße 11, 83564 Soyen, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Soyen, den 26. AUG. 2020 (Siegel) Thomas Weber, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Gewerbegebiet Graben I"
Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	19. 03. 2019
Fassung vom	06. 08. 2019
Fassung vom	24. 03. 2020
Fassung vom	28. 07. 2020

Entwurfsverfasser:
ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
www.baufalken.de