

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

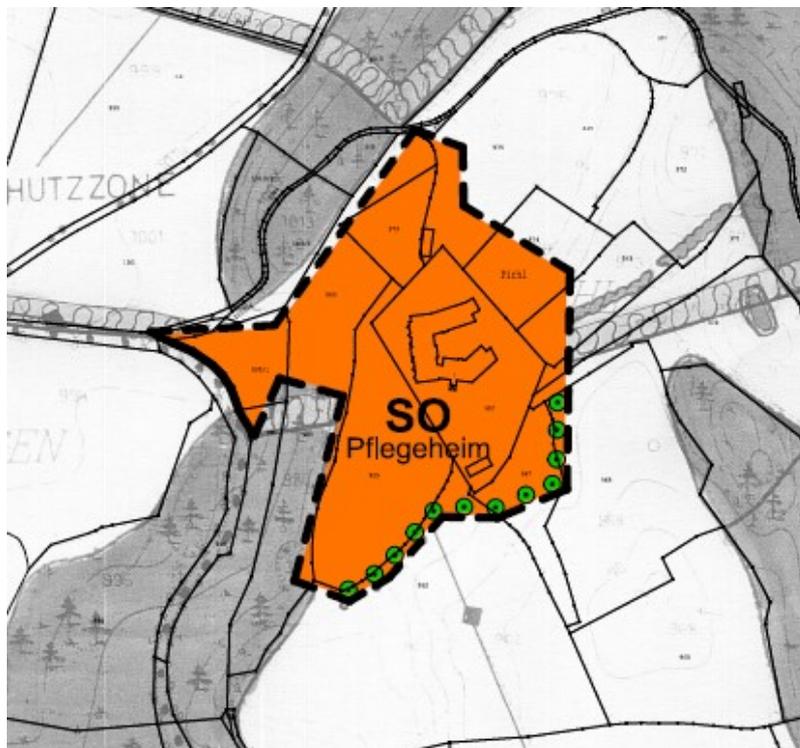
### **"Sondergebiet Pflegeheim Pichl"**

#### **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 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg am Inn, in der Fassung vom 06.11.2019.**

Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Sondergebiet (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
**Pflegeheim**

Zulässig sind alle Gebäude und Nutzungen, die dem Betriebszweck des Pflegeheims dienen, sowie Fahr- und Manipulationsflächen, Stellplätze, Außenanlagen sowie betriebszugehörige Wohnungen.

### 2.2 Nutzungsschablone

HG	Hauptgebäude
NG	Nebengebäude
BL	Betriebsleiter-Wohngebäude
MA-Wohnen	Mitarbeiter-Wohngebäude
HG Therapie	Hauptgebäude Therapie
CP	Carport
GR	Grundfläche
WH	Wandhöhe
FH	Firsthöhe
SD	Satteldach
PD	Pulldach

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 600 m<sup>2</sup>** Maximal zulässige Grundfläche, z. B. 600 m<sup>2</sup>

3.2 **WH 9.50** Maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 9.50 m

3.3 **FH 12.50** Maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 12.50 m

3.4 Die Höhe wird gemessen von Oberkante des vorhandenen oder zulässigerweise modellierten Geländes bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.5 **2 WE** Maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten, z. B. zwei

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

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.

## 5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Fassaden  
Fassaden und Dachflächen sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung und in gedeckten Farben zulässig.

5.2 Dachgestaltung  
**SD** Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern 20° bis 30°  
**PD** Dachneigung bei Pultdächern 5° bis 10°

Der First muss bei Sattel- oder Walmdächern immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen. Sonderdachformen (außer Sattel-, Walm-, Pult- oder flach geneigte Dächer) sind nur für untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsüberdachungen, Sitzkerker, außenliegende Treppenhäuser oder Aufzugsschächte, zulässig.

5.3 Deckungsmaterial  
Dachziegel oder Betondachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit, Metaldächer in einem den Dachziegeln entsprechenden Farbton, nicht spiegelnd und nicht stark reflektierend, sowie extensive Begrünung.

Flachdächer und flach geneigte Dächer, unter 5° (gemessen zur Waagerechten), sind flächig extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

5.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in Neigungsrichtung des Daches zulässig.

5.5 Die Beleuchtung der Außenanlagen hat streulichtarm, insektenverträglich und mit möglichst wenig Fernwirkung zu erfolgen. Die Lampengehäuse sind vollständig geschlossen auszuführen.

## 6. Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

6.1 Die erforderlichen Kfz-Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch auf den gemäß den grünordnerischen Festsetzungen hiervon ausgenommenen Flächen, errichtet werden.

6.2 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Soyen i. d. F. v. 18.10.2010 ist zu beachten.

6.3 Alle oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (t. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

6.4 Für Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Hochstamm 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Hochstämme müssen auf oder direkt neben der Stellplatzfläche gepflanzt werden.

6.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z. B. für Anlagen der Versorgung mit Elektrizität und Wasser, sowie fernmeldetechnische Anlagen und Einrichtungen zur Tierhaltung in geringem Umfang) sind innerhalb des Geltungsbereiches an jeder geeigneten Stelle zulässig.

## 7. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen im hausnahen Bereich bis max. 5.00 m Abstand zu den Gebäudefassaden sind zulässig bis max. 1.50 m Höhe.
- 7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Plangebiet außerdem zulässig bis max. 0.50 m Höhe und nur im unbedingt erforderlichen Maß.

## 8. Werbeanlagen

- 8.1 Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 2,00 m x 2,00 m groß sein und müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4,00 m über der Straßenoberkante liegen.
- 8.3 Die zulässige Fläche für Werbeanlagen an Gebäuden wird auf max. 5,00 m<sup>2</sup> pro Fassade begrenzt.
- 8.4 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie weit in die Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.
- 8.5 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist streulichtarm, insektenverträglich und mit möglichst wenig Fernwirkung auszuführen und zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr abzuschalten.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Festsetzungen durch Planzeichen:

- 9.1.1  Baum zu pflanzen, 1. oder 2. Wuchsordnung lt. Artenliste. Die Lage kann Um bis zu 3.00 m verändert werden.

- 9.1.2  Baum, zu erhalten

- 9.1.3  Sträucher zu pflanzen, mind. fünf Stück lt. Artenliste

### 9.2 Textliche Festsetzungen:

- 9.2.1 Die externe Ausgleichsfläche ist auf der östlichen Teilfläche der Flurnummer 968, Gmkg. Schlicht, in einer Größe von 3.750 m<sup>2</sup> zu erbringen. Es ist ein 15.00 m breiter gestufter Waldrand mit Kraut-, Strauch- und Baumbereich anzulegen. Zu verwenden sind die in der Artenliste genannten, heimischen Arten autochthoner Herkunft in den ausgewiesenen Pflanzqualitäten. Der Krautsaum mit Kräutern und Stauden ist mit einer Tiefe von 5.00 m durch Ansaat einer geeigneten Biotopmischung zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die restliche Fläche ist durch Mahd zu extensivieren. Siehe hierzu auch Umweltbericht Ziff. 4.11.
- 9.2.2 Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind heimische Baum- und Straucharten aus folgender Artenliste zu pflanzen:

#### Baumarten 1. Wuchsordnung (> 20 m):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Baumarten 2. Wuchsordnung (< 20 m):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Obstbäume, Hochstamm	

Baumarten 3. Wuchsordnung (< 10 m):

Prunus padus	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemose	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9.2.3

**Pflanzqualität**

Bäume müssen mind. der Pflanzqualität StU 14-16, mB, 3xv, Sträucher der Pflanzqualität v.Str. 4-5 Grundtriebe, 60/100 oder größer, entsprechen.

9.2.4

**Verortung und Erhalt der Pflanzen**

Abweichungen vom Pflanzstandort sind bis max. 3,00 m zulässig. Die als zu pflanzend festgesetzten Gehölze sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

9.2.5

**Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen**

Baumgräben, Baumscheiben oder andere Standorte für Straßenbäume und Bäume in

befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Gehölz mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche zukommt. Die Schichtdicke des Wurzelraums muss in Abhängigkeit der artbedingten Wurzelbildung mind. 1,00 - 1,50 m betragen.

- 9.2.6 **Fristsetzung**  
Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauwerkes oder Einfriedung folgende Pflanzperiode durchzuführen.
- 9.2.7 **Freiflächengestaltungsplan**  
Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 10. Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, ohne dass hierfür Bauräume dargestellt bzw. festgesetzt werden.
- 10.2 Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2,00 Metern zulässig, Ausführung in grüner Farbe, Abstand zu Oberkante Gelände mind. 15 cm.
- 10.3 Die einfriedende Zaunanlage ist einzugrünen. Je 7,00 m Zaunstrecke ist mind. ein Solitärgehölz gem. Artenliste im Abstand von max. 5,00 m zum Zaun zu pflanzen. Die Gehölze können mit einem Mindestabstand von 3,00 m zueinander gepflanzt werden. Angrenzende Bestandsgehölze (z.B. Waldrand, Baumreihe, Solitärgehölze) im Abstand bis zu 5,00 m innerhalb und außerhalb des Zaunes können angerechnet werden.
- 10.4 Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
- 10.5 Die Ausgleichsflächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.

## 11. Emissionen

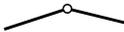
Die Beleuchtung der Außenanlagen darf in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nur als Notbeleuchtung oder mit Bewegungsmeldern in Betrieb sein. Die Lampen müssen nach oben hin geschlossen sein und die Lichtpunkthöhe darf max. 5.00 m betragen.

## 12. Objektschutz gegen Starkregen

Bei der Bauausführung ist Folgendes zu beachten:

- Gebäude und Keller bis mind. 25 cm über Geländeoberkante wasserdicht und auftriebssicher
- Gebäudeöffnungen, Lichtschächte, Durchführungen etc. bis zu dieser Höhe wasserdicht
- Kein Eindringen von Grund- oder Oberflächenwasser in Lichtgräben für höherwertige Nutzungen im Keller

## **B Hinweise**

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. **957** Flurstücksnummern (z. B. 957)

3. \_\_\_\_\_ Private Verkehrsfläche (Bestand asphaltiert bzw. gepflastert)

4. Wasserver- und -entsorgung

4.1 Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe anzuschließen.

4.2 Die Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, sofern erforderlich.

4.3 Grundwasser

Es muss ein Grundwasserabstand von mind. 2.0 m über dem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden.

Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

4.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Plangebiet dezentral über die belebte Oberbodenschicht zu versickern; Sickerschächte sind nicht zulässig.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind

- die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung [NwFreiV] vom 1.1.2000 (GVBl Nr. 3 /2000 S. 30),

- die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser [TRENGW] vom 12.1.2000 (AIIIMBI Nr. 3/2000 S.84),

- das DWA-A 138, April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie

- die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.

(Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die NwFreiV darf für den nördlichen Teil des Plangebietes, der sich im Wasserschutzgebiet befindet, nicht angewendet werden. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4.5 Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen.

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

5. 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.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

7. Denkmalschutz  
Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
8. Immissionen  
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
9. Grünordnung
- 9.1 Rückschnitt, Rodung  
Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen 01.03. und 30.09. gerodet, stark zurückgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- 9.2 Pflanzabstände zu angrenzenden Grundstücken  
Gehölze bis 2,00 m Höhe müssen mind. 0,50 m von der Grenze entfernt sein. Bei Gehölzen über 2,00 m Höhe ist ein Abstand von 2,00 m, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen von 4,00 m einzuhalten.
- 9.3 Schutz des Oberbodens  
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen. Auf die Informationen, erhältlich auf der Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird verwiesen.
- 9.4 Im Zuge des Bauantrages wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim ein Pflanzplan zur Anlage des Waldmantels auf der externen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 968, Gmkg. Schlicht, erstellt.

## **C Verfahren**

1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 17.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 06.08.2020 hat stattgefunden vom 16.10.2020 bis einschließlich 17.11.2020.
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 06.08.2020 hat stattgefunden vom 16.10.2020 bis einschließlich 17.11.2020.
4. **Billigungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2020 beschlossen.
5. **Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung um Umweltbericht in der Fassung vom 08.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 19.04.2021 beteiligt.

**6. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.12.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**7. Satzungsbeschluss:**

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

Soyen, den ..... (Siegel) .....  
Thomas Weber, 1. Bürgermeister

**8. Ausgefertigt:**

Soyen, den ..... (Siegel) .....  
Thomas Weber, 1. Bürgermeister

**9. Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... 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 ..... (Siegel) .....  
Thomas Weber, 1. Bürgermeister

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

### **"Sondergebiet Pflegeheim Pichl"**

#### **Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim**

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 06.08.2020

Entwurf vom 08.12.2020

Falkenberg, den 08.12.2020

**Entwurfsverfasser:**



.....  
Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)