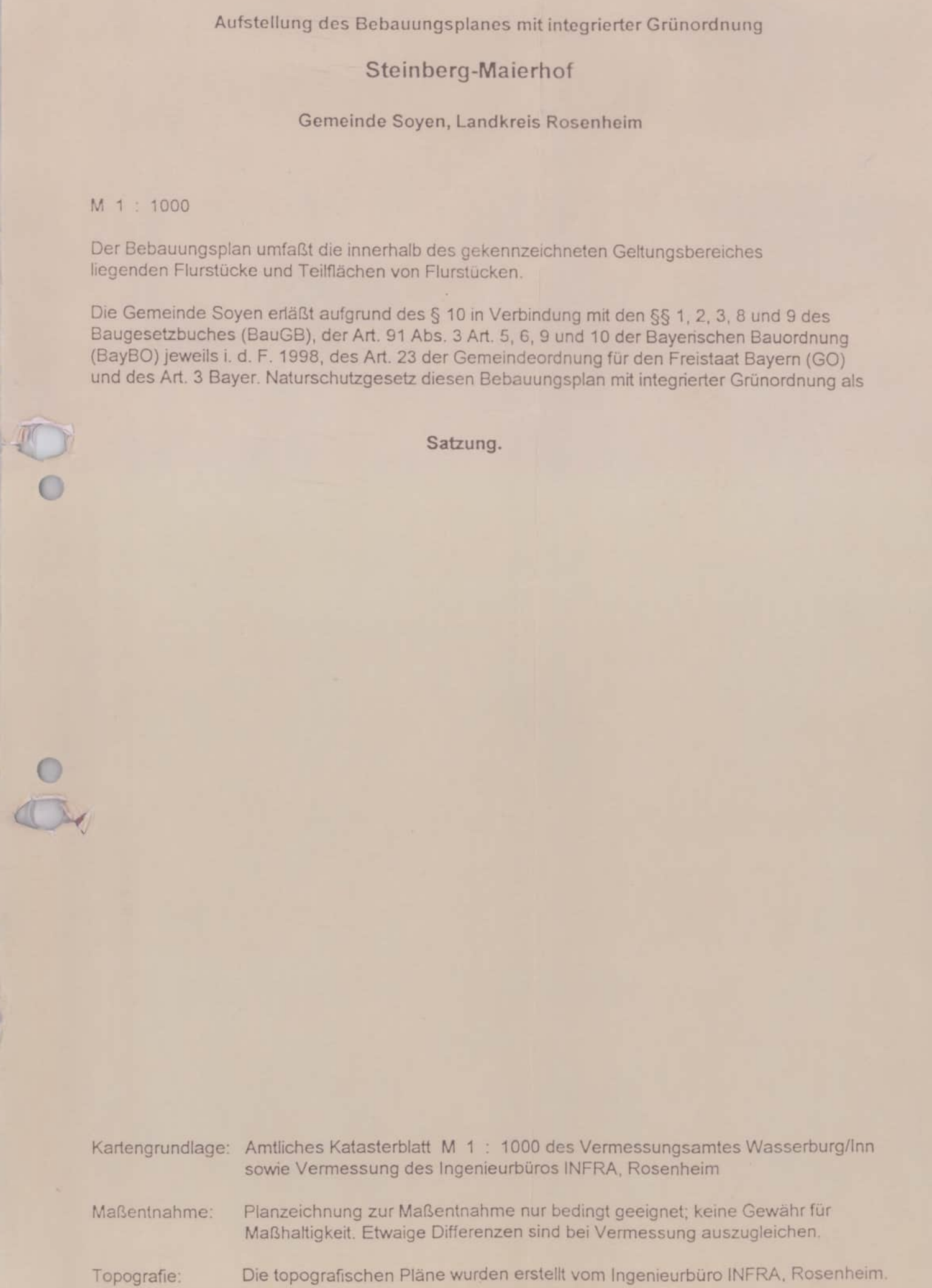




Auszug aus dem Flächenutzungsplan des Raumes Wasserburg 16. Änderung, genehmigt durch das Landratsamt Rosenheim am 13. 08. 1997



Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Erdgeschoß-Fußboden, bezogen auf NN:

Parzelle-Nr.	m üB. NN	Parzelle-Nr.	m üB. NN
1	494,70	16	495,40
2	495,60	17	495,40
3	495,60	18	496,00
4	495,60	19	496,00
5	495,25	20	497,00
6	495,25	21	497,00
7	494,50	22	497,50
8	495,10	23	497,50
9	495,40	24	498,25
10	495,40	25	498,50
11	495,25	26	499,00
12	495,00	27	501,50
13	495,00	28	503,75
14	496,00	29	504,75
15	494,80		

- 7.4 Sicherstellung des Pflanzraumes:
- 1 Mutterbodenbedarf im gewachsenen Gelände:
- Größtbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
- Kleinstbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
- Sträucher: Auftrag 40 cm
- Rasen: Auftrag 25 cm
- 2 Pflanzraum für Bäume innerhalb befestigter Flächen:
- Der Pflanzraum ist durch gebötte Betonröhre oder Gleichwertiges mit mind. 1,00 m Durchmesser und einer Höhe von 0,60 m gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern; Baumscheiben mit Rasenpflaster oder bodendeckenden Gehölzen.
- 7.5 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15,00 qm Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.
- 7.6 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Planperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- 7.7 Schutz des Mutterbodens:
- Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4,00 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- Abgeschlossene und zwischenlagerte Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden.
- 7.8 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art zu gestalten.
8. Bauliche Gestaltung
- In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte, längsgerichtete Baukörperform
 - geneigtes Satteldach
 - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freistzen

- 8.1 Bei den Baukörpern ist ein Längen-/Breitenverhältnis von 7 : 5 einzuhalten.
- 8.1.1 Bei Doppelhäusern ist ein großzügiger Zusammenbau in Fassade und Dach (auch Dachüberstand) zu erzielen und dieselbe Dachdeckung zu verwenden.
- 8.2 Gestaltung des Daches

B Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Grundflächenzahl, die max. Geschosflächenzahl und durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse festz.
- Eine Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) von 0,25 und eine Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO) von 0,50 darf nicht überschritten werden.
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.2 Die gesamte überbaute Fläche von Garagen und Nebenanlagen im Sinne §§ 12 und 14 BauNVO darf max. 0,1 der Fläche des Baugrundstückes, höchstens jedoch 50,00 qm betragen.
- 1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Die maximale Wandhöhe beträgt:
- für freistehende Einzelhäuser bei "I" 6,50 m, bei "ID" 4,75 m, gemessen am Punkt des tiefsten Geländeanschnittes, - für Doppelhäuser bei "ID" zwingend 6,50 m und bei "ID" * zwingend 4,75 m, gemessen am Punkt des tiefsten Geländeanschnittes der gemeinsamen Grenzbebauung.
- 1.4 Über dem Erdgeschoß ist ein Kniestock innerhalb der sich aus der Wandhöhenfestsetzung ergebenden Abmessungen zulässig.
- Über dem 1. OG ist nur ein konstruktiver Kniestock von max. 0,30 m (Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren) zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist im Sinne von Pkt. 2.2.1 in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die Abstandslinienregelung nach BayBO bleibt davon unberührt.
- 2.2.1 Für Erker, Balkone, Außenterrassen und deren Überdachungen u. ä. wird die Überschreitung der Baugrenze auf max. 1,50 m in der Tiefe und max. 5,00 m in der Breite begrenzt.
- Sie sind nur zulässig, wenn ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der Gesamtgrundfläche einnimmt und, wenn sie von der Grundstücksgrenze mind. 2,00 m Abstand einhalten (Art. 6 BayBO bleibt unberührt). Dies gilt auch für Wintergärten und Anliehertreppenhäuser zur passiven Nutzung der Sonnenenergie, auch wenn sie sich über mehr als eine Geschoshöhe erstrecken. Die Anzahl der untergeordneten Vorbauten wird auf max. drei pro Einzelhaus und max. zwei pro Doppelhaushälfte begrenzt.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke für Doppelhaushäfen beträgt 400,00 qm, für Einzelhäuser 600,00 qm.
- 3.2 Für Metalloberflächen sind nicht glänzende metallische Anstriche in weiß oder gedeckten Farben zu verwenden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Bauordnung enthält die Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsflächen und Stauraumen bleiben unberührt.
- 4.2 Bei einseitigen Grenzgaragen ist ein Grenzabstand von mind. 0,50 m, max. 0,80 m zulässig, um eine ortstypische Vorderausbildung zu ermöglichen.
- 4.3 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und -material einheitlich und ohne Absatz auszuführen.
- 4.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m straßenseitig freizuhalten und nicht als Stellplatz zu berechnen.
- 4.5 Für die Garagenzufahrten auf den Doppelhausparzellen 4/5 und 6/7 wird eine maximale Breite von 3,50 m als eigenständige Zufahrt für jede Parzelle festgesetzt.
- 4.6 Stellplätze
- Es werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

6. Abrabungen und Aufschüttungen

- Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern müssen sich in Form, Maß, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die Geländeschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

7. Bindungen für Bepflanzungen

- 7.1 Es sind je angefangene 250,00 qm Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste unter C) HINWEISE zu pflanzen. Für einen Teil dieser Bäume ist der Standort festgesetzt, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind.
- Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern nach C) HINWEISE vorzusehen.
- 7.2 Nicht zulässig:
- Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
 - Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
- 7.3 Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
3. ungefähre Parzellengröße in qm
4. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
5. Höhenschichtlinien, z. B. 495,00 NN
6. Flurstücksnummern, z. B. 467/3
7. vorhandene Wohn- und Nebengebäude
8. Parzellennummern, z. B. 5
9. Immissionsschutz
- Durch die bestehende ländliche Siedlungsstruktur fallen im ortsbüchlichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen an.
10. Brand- und Katastrophenschutz
- Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstiege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen § 3 IV BayBO entsprechen.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anlieferbar sein (zweiter Rettungs- weg).
11. Bodendenkmäler
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zufolge kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmalpflege - unverzüglich bekanntzumachen.
12. Wasserversorgung
- 12.1 Wasserversorgung
- 12.1.1 Die Versorgung der Anwesen mit Trink- und Betriebswasser ist möglich durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Söyen

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:
- Die Gemeinde Söyen hat in der Sitzung vom 16. 12. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 08. 04. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- Söyen, den 08. 04. 1997
1. Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung:
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat am 18. 04. 1997 stattgefunden.
- Söyen, den 18. 04. 1997
1. Bürgermeister
3. Auslegung:
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 04. 1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. 05. 1998 bis 12. 06. 1998 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04. 05. 1998 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Söyen, den 12. 06. 1998
1. Bürgermeister
4. Satzung:
- Die Gemeinde Söyen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12. 10. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.
- Söyen, den 12. 10. 1998
1. Bürgermeister

13. Pflanzliste

- 13.1 Für die Einzelbäume und die Gehölzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl, mit Angabe der Mindestgröße:

Größtbäume	Hochstämme bzw. Stammbüsche mit voller Zweigamierung STU 14/16, Ballenware	Spitzahorn
Acer platanoides	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Fagus sylvatica	Rotbuche
Picea abies	Picea abies	Fichte *
Pinus silvestris	Pinus silvestris	Kiefer *
Populus tremula	Populus tremula	Pappel
Quercus robur	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Tilia cordata	Linde
Fraxinus excelsior	Fraxinus excelsior	Esche
* nur im haushohen Bereich, nicht als Straßenbaum und nicht auf öffentlichen Flächen, anteilsmäßig auf 10 % begrenzt		
13.1.2 Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m) als Halb- und Hochstamm, Stammbüsche mit voller Zweigamierung (nicht als Straßenbäume)		
Betula pendula	Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Carpinus betulus	Hainbuche
alle Obst- und Nußbäume		

13.1.3 Sträucher 2 x v. 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Hainnuß
Eucalyptus europaeus	Pflaumbäume
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehbaum
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche (rot)
Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze

5. Bekanntmachung:
- Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 21. 12. 98. Der Bebauungsplan "Steinberg-Maierhof" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Söyen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
- Söyen, den 21. Dez. 1998
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Steinberg-Maierhof"

Fertigstellungsdaten:

- Entwurf vom 12. 01. 1998
- Fassung vom 27. 04. 1998
- Fassung vom 20. 07. 1998
- Fassung vom 31. 08. 1998
- Fassung vom 12. 10. 1998

Entwurfverfasser:

Hans Baumann, Architekt, Falkenberg 24, 85665 Moosach, Tel. 089/15698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, 12. 10. 1998

Hans Baumann

