

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Soyen - Alleestraße" und seiner Änderungen gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1. zulässig sind Gebäude mit drei Vollgeschossen
- 3.0. Baugrenzen und Firstlinien**
  - 3.1. Baugrenze
  - 3.2. vorgeschriebene Firstrichtung
- 4.0. Sonstige Planzeichen**
  - 4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes
  - 4.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
  - 4.3. Umgrenzung von Stellplätzen

**Hinweise durch Planzeichen**

- 1. bestehende Flurgrenze
- 2. Flurnummer, z.B. 220
- 3. bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. Haus Nr. 4

**Festsetzungen durch Text**

Abweichend zum Stammbebauungsplan wird festgesetzt:

Ziff. 3 Maß der baulichen Nutzung  
Ziff. 3 b) Geschosflächenzahl entfällt  
Für Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 qm festgesetzt.

Ziff. 8 Äußere Gestaltung  
Zulässig ist eine Dachneigung von 10° bis 31°.

Zusätzlich wird festgesetzt:

- 1. Dachgauben sind zulässig.
- 2. Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenzen müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.
- Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO bewegen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ... **5. MAI 2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2021 bis 09.07.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2021 bis 09.07.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2021 / redaktionell geändert 21.09.2021 als Satzung beschlossen.

Soyen, den ..... **- 2. DEZ. 2021**

*Thomas Weber*  
Thomas Weber  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Soyen, den ..... **- 2. DEZ. 2021**

*Thomas Weber*  
Thomas Weber  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... **- 2. DEZ. 2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und die § 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Soyen, den ..... **- 2. DEZ. 2021**

*Thomas Weber*  
Thomas Weber  
Erster Bürgermeister



GEMEINDE SOYEN

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN "SOYEN - ALLEESTRASSE"**

**4. ÄNDERUNG**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
für das Grundstück Fl.Nr. 220 T Gemarkung Soyen, Seestraße 4 und 6

Die Gemeinde Soyen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 11 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 28.04.2021  
redaktionell geändert: 21.09.2021

Entwurfsverfasser der 4. Änderung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de



GEMEINDE SOYEN

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SOYEN - ALLEESTRASSE"

#### 4. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
für das Grundstück Fl.Nr. 220 T Gemarkung Soyen, Seestraße 4 und 6

#### B E G R Ü N D U N G

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 28.04.2021  
redaktionell geändert: 21.09.2021

Entwurfsverfasser der 4. Änderung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

## Rechtsgrundlage

Der Änderungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes "Soyen - Alleestrassen" (in Kraft getreten am 28.09.1978) und war bisher noch nicht Gegenstand einer der drei Bebauungsplanänderungen.

## Lage

Der Änderungsbereich liegt in der Ortsmitte von Soyen an der Seestraße. Im Norden verläuft die Kreisstraße RO 40 (Alleestrassen und Dorfstrassen), östlich der Seestraße die Bahnstrecke Wasserburg a. Inn - Mühldorf. Im Westen der Siedlungsfläche befindet sich der Soyensee. Das überplante Grundstück zählt zur Gemarkung Soyen.

## Bestand

Die Planungsfläche ist gegenwärtig mit Wohn- und Nebengebäuden bestanden.

Abb. Lage und Bestand des überplanten Grundstücks (BayernAtlas | Luftbild)



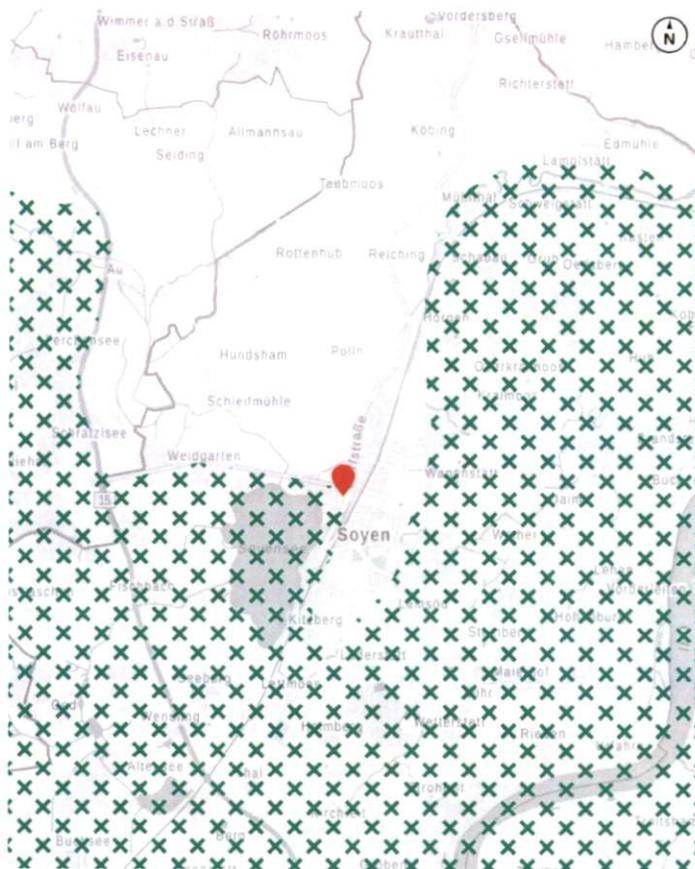
## Erschließung

Die Erschließung (Verkehr und Infrastruktur) ist vollständig vorhanden.

## Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Regionalplan 18 weist südlich der Alleestraße und westlich der Seestraße Bereiche des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 *Inn von Wasserburg a.Inn bis Gars a.Inn und umliegende Feuchtgebiete* aus. Der Siedlungsbereich ist davon aber ausgenommen.

Abb. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 lt. Regionalplan 18 (BayernAtlas)



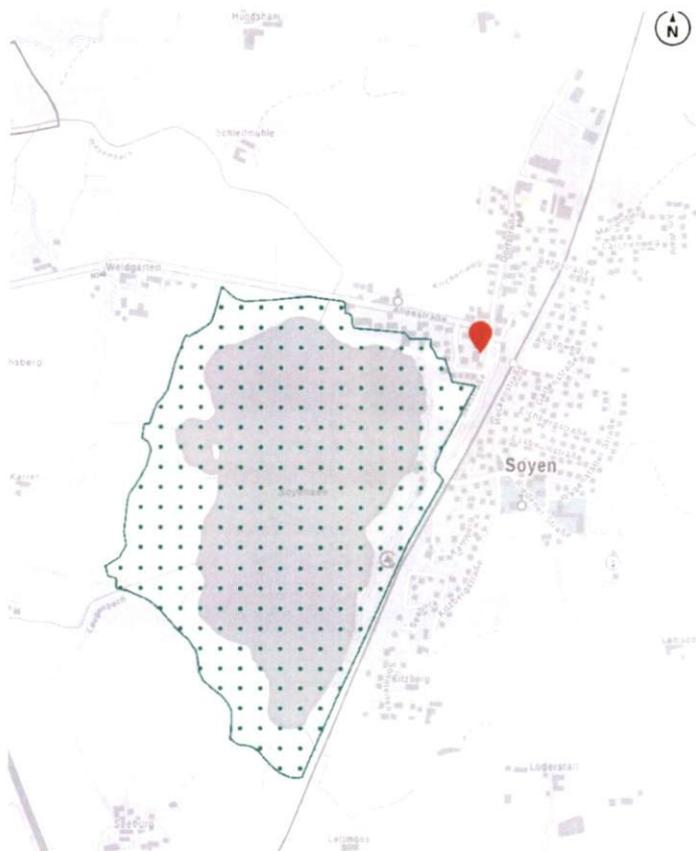
## Schutzgebiete des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

Südwestlich ist der Soyensee mit Umgebung als Landschaftsschutzgebiet LSG-00054.01 / RO-08 *Schutz des Soyensees und seiner Umgebung* mit einer Fläche von 72,78 ha erfasst.

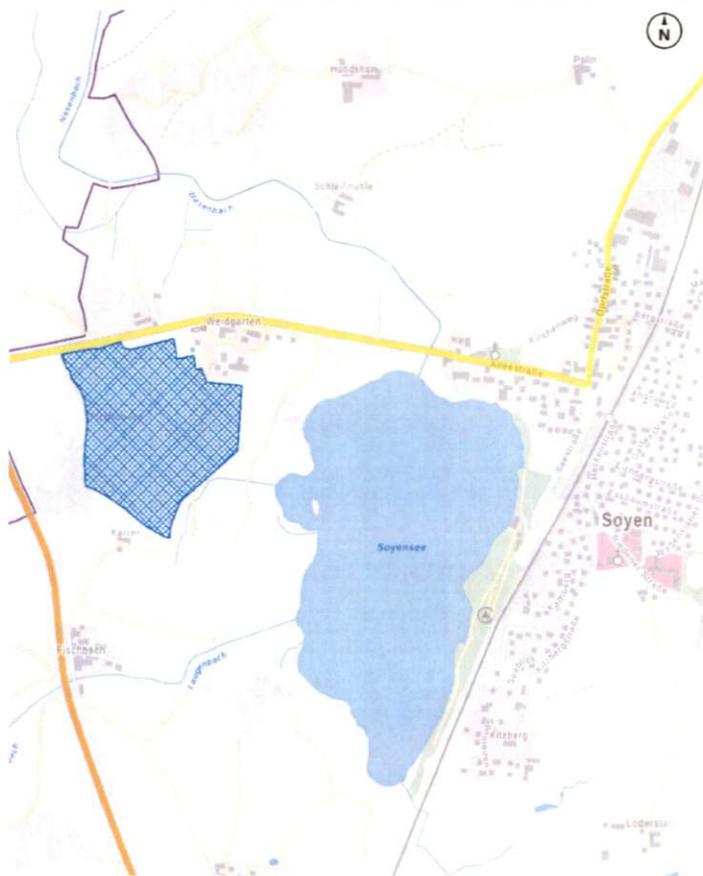
Andere Schutzgebiete des Naturschutzes sind im Gemeindegebiet nur am Inn und am Nasenbach ausgewiesen (FFH-Gebiete).

Abb. Landschaftsschutzgebiet RO-08 (BayernAtlas)



Im Westen der Gemeinde ist das *Trinkwasserschutzgebiet Soyen* (Festsetzungsdatum 02.10.2006) ausgewiesen. Es hat ausreichend Abstand zur Änderungsfläche und wird daher nicht beeinträchtigt.

Abb. Trinkwasserschutzgebiet Soyen (BayernAtlas)



## Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.

Am Ufer des Soyensees sind Unterwasser- und Schwimmblattvegetationen in der Biotopkartierung erfasst, FL- 7839-0221-002, werden von der Änderungsplanung aber nicht beeinträchtigt.

Abb. Biotopkartierung Bayern Flachland (BayernAtlas)



## Denkmaldaten

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind ca. 250 m Luftlinie entfernt und befinden sich nördlich der Alleestraße

- Baudenkmal D-1-87-176-1, katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul (Alleestraße 8)
- Bodendenkmal D-1-7839-0126, untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Soyen und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof

Beide Denkmäler werden von der Änderungsplanung nicht berührt, Sichtachsen auf das Baudenkmal werden nicht unterbrochen.

Landschaftsprägende Denkmäler oder Ensembles sind nicht vorhanden.

Abb. Baudenkmal und Bodendenkmal Pfarrkirche St. Peter und Paul (BayernAtlas)



### Art. 8 BayDSchG - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) <sup>1</sup>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup>Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. <sup>3</sup>Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup>Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund

geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

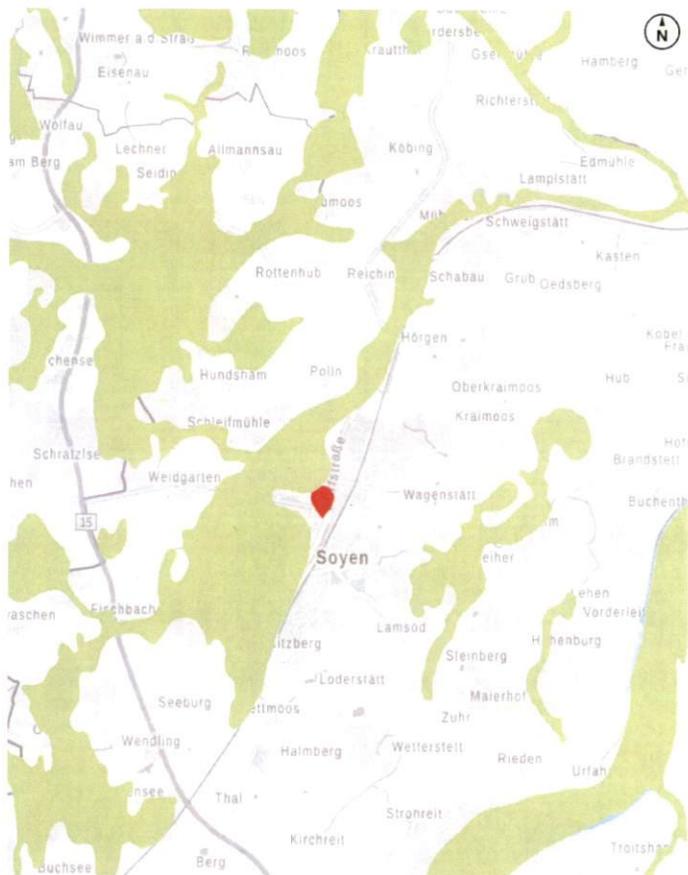
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt nahe einem *wassersensiblen Bereich*, der den Soyensee und weitere Flächen im Westen und Norden erfasst.

"Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1 : 25 000 möglich." [Quelle: BayernAtlas]

Abb. Wassersensibler Bereich



### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht anzuwenden, da aufgrund der Änderungsplanung keine zusätzliche Fläche versiegelt wird.

### Planung

Geplant ist der Ausbau eines Dachgeschosses auf einem bestehenden Gebäude, wodurch ein drittes Vollgeschoss mit daraus resultierenden, zu ändernden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, entsteht. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zu ändern.

Abweichend zum Stammbebauungsplan wird festgesetzt:

- Ziff. 3 Maß der baulichen Nutzung  
Ziff. 3 b) Geschoßflächenzahl entfällt  
Für Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 qm festgesetzt.
- Ziff. 8 Äußere Gestaltung  
Zulässig ist eine Dachneigung von 10° bis 31°.

Zusätzlich wird festgesetzt:

1. Dachgauben sind zulässig.
2. Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenzen müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.  
Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO bewegen.

Weitere Änderungen erfolgen nicht.

Die Änderungen bezüglich Dachgestaltung, Geschosszahl und dem Maß der baulichen Nutzung sind so geringfügig, dass sie keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung haben. Eine großräumige Änderung des Bebauungsplanes wäre ohne konkrete Bauwünsche sinnlos.

## Änderungsverfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes, wird die Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Soyen, - 2. DEZ. 2021

  
Thomas Weber  
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 28.04.2021

redaktionell geändert: 21.09.2021

