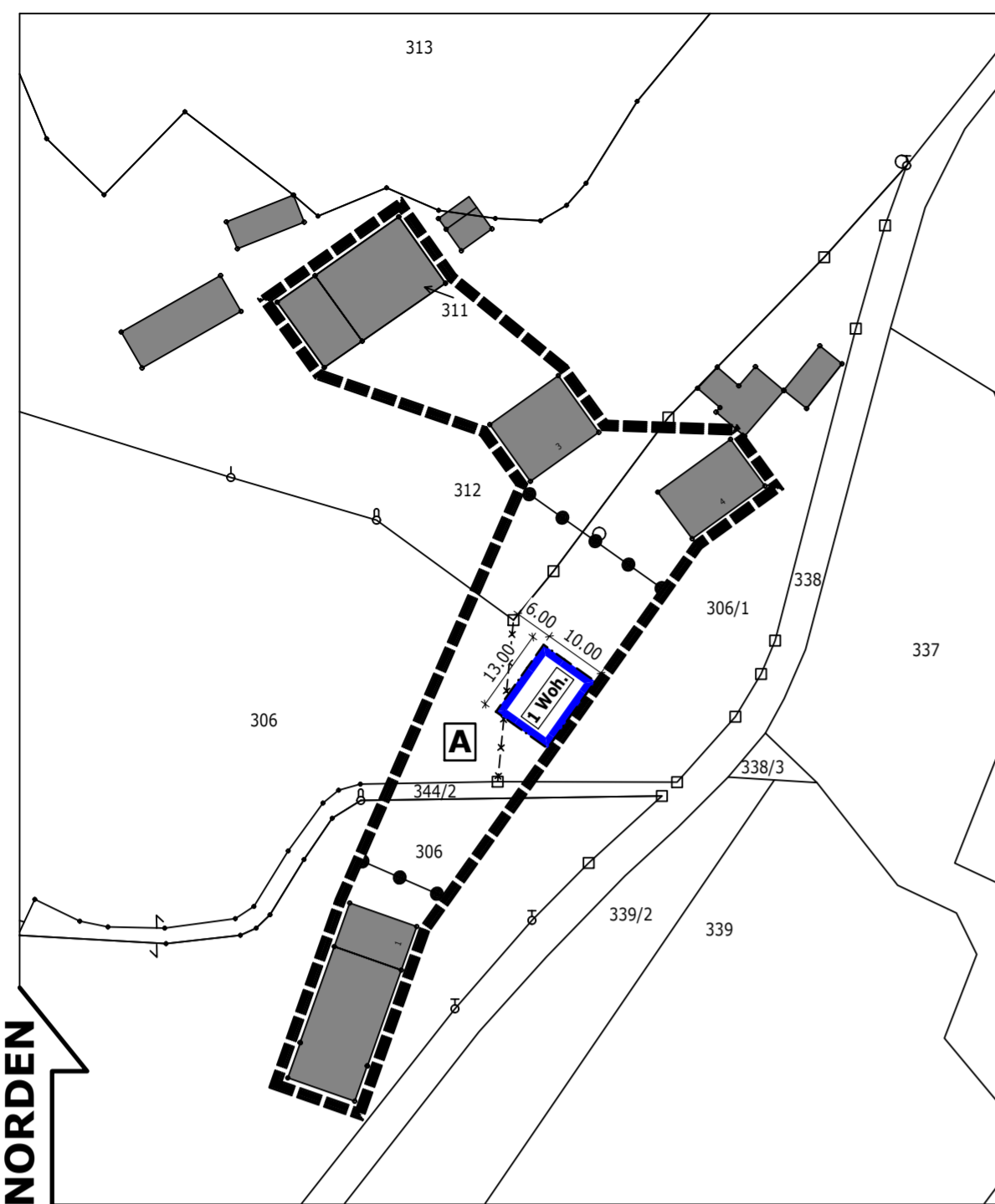


# A LAGEPLAN

M 1 : 1.000

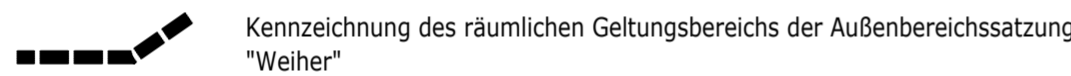


# B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND DURCH TEXT

Die Gemeinde Soyen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie mit Verweis auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Satzung:

## § 1 Räumlichen Geltungsbereich

- (1) Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom Nov. 2025. Dieser ist Bestandteil der Satzung.



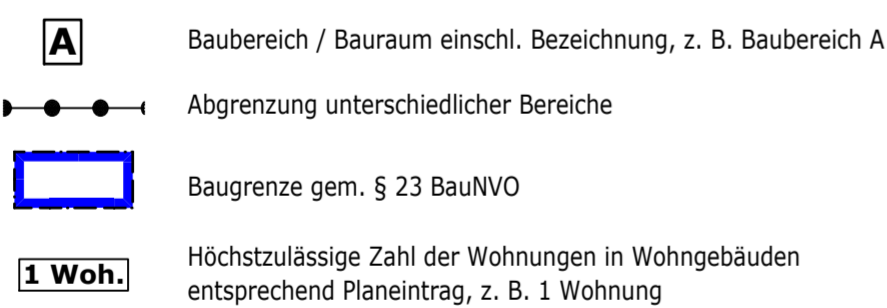
## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken i. S. § 35 Abs. 2 BauGB nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.
- (2) Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
  - einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Fläche für die Landwirtschaft entgegenstehen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

## § 3 Nähere Bestimmungen

- (1) Das Maß der Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche die überbaut werden soll sowie die äußere Gestalt von hinzutretenden Gebäuden und Ersatzgebäuden, sind allgemein in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
- (2) Im Baubereich "A" sind Hauptgebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird durch Planeintrag begrenzt.



- (3) Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- (4) Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

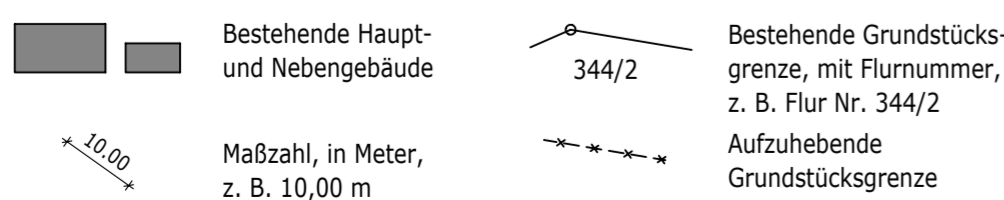
## § 4 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Soyen, den .....

- Siegel - .....  
 Thomas Weber  
 (Erster Bürgermeister)

# C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



PLANUNGSGRUNDLAGEN  
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand November 2025; Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) [www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de);  
 Quelle: Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung  
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Diese Satzung wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

# D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser  
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.  
 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.  
 Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internet-Plattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LFU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema / Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Oberflächenwasser, Hochwasser und Starkregenereignisse; Gefahren durch Wasser  
 Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Bodendenkmäler  
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Stellplätze  
 Es gilt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Soyen in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Leitungsstrassen  
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich  
 Für die, bei Vollzug von Vorhaben ggf. notwendig werdenden Ausgleichsflächen sind im Rahmen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Der Umfang, die Art und die Lage notwendiger Ausgleichsflächen sind mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Ausgleichsflächen im Privateigentum sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaats Bayern) oder einer Reallast entsprechend zu sichern.

Artenschutz  
 Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen. Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Art. 44 BayBO. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde werden dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
- Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten.
- Glasflächen ab einer Größe von 4 m<sup>2</sup> bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
- Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LFU 2019) verwiesen.

Freiflächengestaltungsplan  
 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner, für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes. Naturschutzrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und geeignete Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zu benennen.

Immissionen  
 Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

DIN- und sonstige Vorschriften  
 Soweit die Außenbereichssatzung Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie die Außenbereichssatzung, im Bauamt der Gemeinde Soyen zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis \_\_\_\_\_ gegeben.
- 2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
- 3. Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Soyen, den .....  
 - Siegel - .....  
 Thomas Weber  
 (Erster Bürgermeister)

- 4. Ausgefertigt,  
 Gemeinde Soyen, den .....

- Siegel - .....  
 Thomas Weber  
 (Erster Bürgermeister)

- 5. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung 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 Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.  
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Soyen, den .....  
 - Siegel - .....  
 Thomas Weber  
 (Erster Bürgermeister)

# GEMEINDE SOYEN LANDKREIS ROSENHEIM



# Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

# "Weiherr"

FASSUNG: Entwurf Februar 2026  
 Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

Planung  
**BEGS** Architekten Kufsteiner Straße 87 Tel.: +49 (0) 8031 30425 -0  
 Ingenieure 1. OG - Ost info@begs-gmbh.de  
 München | Rosenheim | Traunstein 83026 Rosenheim  
 Format 580 / 540 Bearb.: RU/Kai Projekt-Nr. 25839