

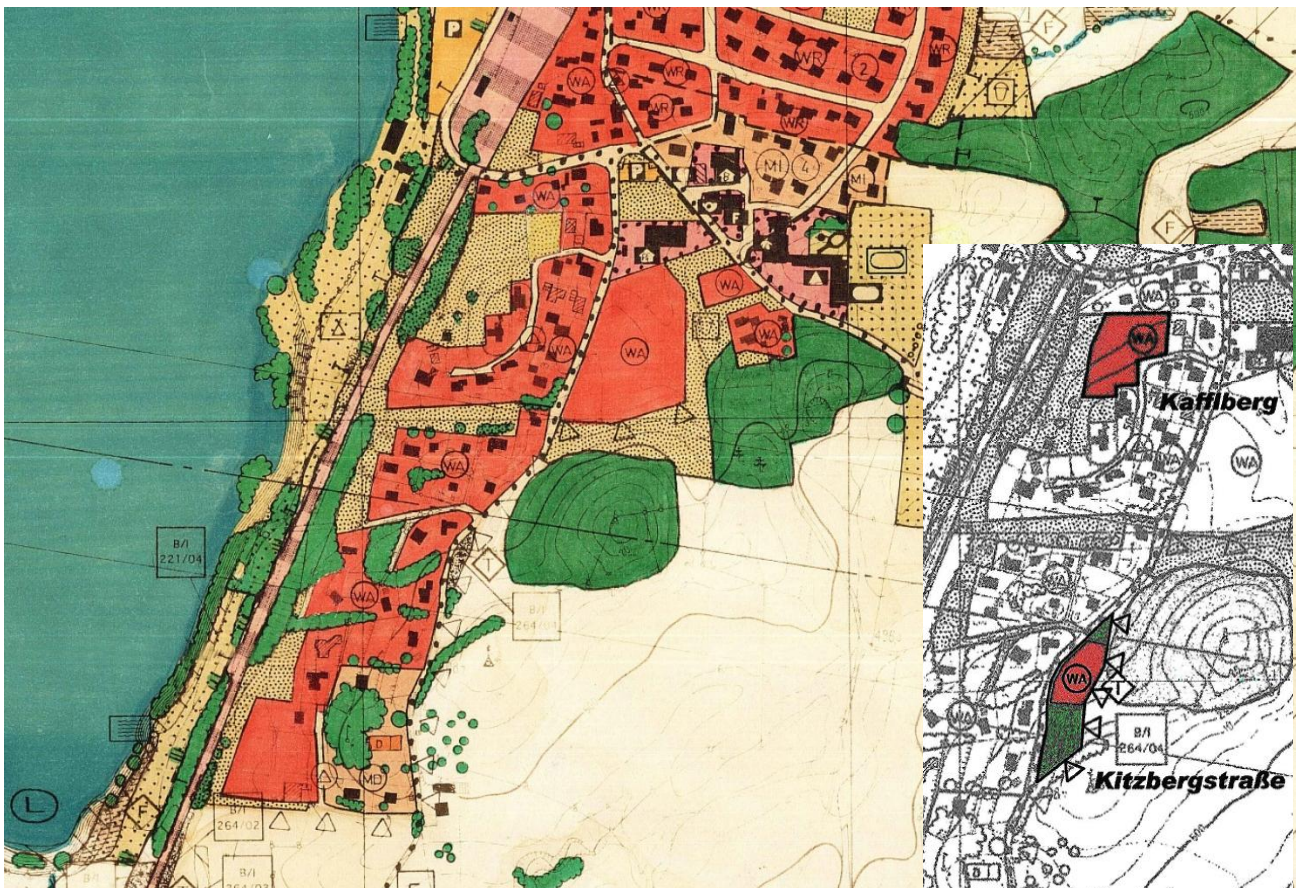
Bebauungsplan „Soyen Süd-West“

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Der einfache Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich folgende Flurnummern: 239/3, 239/1, 239/8 T, 239/5, 240/1, 240/7, 240/6, 240/5, 240/4, 240 T, 241, 601, 601/19 T, 601/20 T, 601/11, 601/6, 601/7, 601/9, 601/10, 601/5, 601/1, 601/13, 601/12, 603/1, 601/26, 601/28, 601/55 T, 601/4 T, 601/15, 601/27, 601/14, 601/16, 599, 597/1, 597, 598, 600, 588/41, 588/2, 588/42, 588/8, 588/1, 588/3, 588/4, 588/5, 588/9, 588/23, 588/20, 588/11, 588/15 T, 588/12, 588, 588/24, 588/7, 588/6, 590/1 (T. = Teilfläche), alle Gemarkung Soyen.

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 als

Satzung



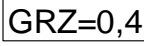
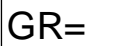

Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen und
Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

A Festsetzungen zum einfachen Bebauungsplan

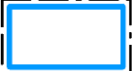
1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


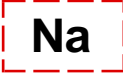
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Maximal zulässige Grundflächenzahl = **0,4** (GRZ I und II) – siehe Planeintrag.
Die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 aufgeführten Anlagen sind mitzurechnen. Die festgesetzte GRZ darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.2  Maximal zulässige Grundfläche; die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Ziff. 1 aufgeführten Anlagen sind mitzurechnen. Die festgesetzte GR darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.3  Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude siehe Planeintrag: z.B. 2 WE



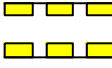
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1  Baugrenze – überbaubare Grundstücksfläche

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 4.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür dargestellten Flächen zulässig.
- 4.2  Fläche für Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Übrigen sind sie unzulässig.

5. Verkehrsflächen und Erschließung

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Private Verkehrsfläche - Wendefläche
- 5.3  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und zugunsten der Grundstücke Fl. Nr. 597 und 598.

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Trennung Maß der baulichen Nutzung, hier: **GRZ und GR**

7.

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

7.1

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. gedichtete Rigolen, Zisternen mit gedrosseltem Überlauf oder Rückhaltebecken) zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Bemessungsgrundlage:

Für die Bemessung der Drosseleinleitmenge und des Rückhaltevolumens ist die **wirksame abflussrelevante Fläche (A wirksam)** maßgeblich. Sie wird aus der Summe der versiegelten Teilflächen, multipliziert mit den jeweiligen Abflussbeiwerten, ermittelt:

$$A_{\text{wirksam}} = A \text{ (Versiegelte Fläche)} * C_{\text{mittel}} \text{ (Abflussbeiwert nach DIN 1986-100)}$$

Drosseleinleitmenge:

$$Q_{\text{Dr}} \text{ (l/s)} = A_{\text{wirksam}} \text{ (m}^2\text{)} * 0,003 \text{ (l/s*m}^2\text{)}$$

Die Drosseleinrichtung ist so auszulegen, dass diese Einleitmenge dauerhaft eingehalten wird.

Rückhaltevolumen:

$$V_{\text{Rückhalt}} \text{ (l)} = A_{\text{wirksam}} \text{ Fläche (m}^2\text{)} * 21 \text{ (l/m}^2\text{)}$$

Rückhalteanlagen sind dauerhaft funktionsfähig zu errichten, regelmäßig zu kontrollieren und zu unterhalten. Die zulässige Einleitmenge darf nicht überschritten werden.

Beispielrechnung:

	Fläche m ²	Abflussbeiwert C _{mittel}	wirksame abflussrelevante Fläche A _(wirksam) m ²
Dach	150	0,9	135
Pflaster	200	0,8	160
Summe:	350		295




Daraus errechnet sich die maximale **Drosseleinleitung**:

$$Q_{\text{Dr}} = 295 \text{ m}^2 * 0,003 \text{ l/s*m}^2 = \mathbf{0,89 \text{ l/s}}$$

Sowie das **Rückhaltevolumen**:

$$V_{\text{R}} = 295 \text{ m}^2 * 21 \text{ l/m}^2 = 6.195 \text{ l} = \mathbf{6,2 \text{ m}^3}$$

B Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
 2.  Bestehende Bebauung
 3. 601/6 Flurstücksnummer (z. B. 601/6)
 4.  Kanal Bestand (keine Überbauung)
5. Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Soyen in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.
 6. Eine Freistellung von der Genehmigungspflicht ist nicht möglich.
 7. Niederschlagswasserbeseitigung auf Privatgrundstücken (zu Festsetzung 7.1)

Bei nachgewiesenen nicht versickerungsfähigen Böden ist eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers unzulässig.

Auf der Planzeichnung der Bauantragsunterlagen ist die Niederschlagsentwässerung wie folgt zu kennzeichnen:

- Art, Lage und Größe der Rückhaltung einschl. Leitungsverlauf auf dem Grundstück
- Zeichnerische Darstellung der wirksamen Flächen unterteilt nach den Abflussbeiwerten nach DIN 1986-100

Privatwege zur Erschließung der Grundstücke müssen ebenfalls an die Drosselung angeschlossen werden, weil es sich um bauliche Anlagen handelt.

Hinweis: Der Auszug aus der DIN1986-100 kann im Rathaus Soyen eingesehen werden. (Relevant ist der mittlere Abflussbeiwert, also die rechte Spalte.)

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 05.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2026 beschlossen.
3. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
4. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich zugänglich gemacht. Dies wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den (Siegel)

Thomas Weber, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Soyen, den (Siegel)

Thomas Weber, Erster Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Soyen, Riedener Str. 11, 83564 Soyen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Soyen Süd-West“

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Fassung vom 21.04.2026

Entwurfsverfasser:

Soyen, den.....



Falkenberg, den.....

baumann&freunde:
architekten

.....
Thomas Weber, Erster Bürgermeister
Gemeinde Soyen
Riedener Str. 11, 83564 Soyen
www.soyen.de

.....
Hans Baumann, Architekt,
baumann&freunde:architekten
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baumannundfreunde.de