



Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

Loderstätt

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Die Gemeinde Soyen erlässt gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

Satzung



Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

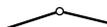
1 Anlass und Grundlagen der Planung

- 1.1 Die Grenzen für den bebauten Bereich des Ortsteiles Loderstätt, Gemeinde Soyen, werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Die Errichtung von Neubauten i. S. v. § 35 Abs. 6 BauGB soll nur in geringem Umfang im Rahmen einer ortsplanerisch geordneten Entwicklung ermöglicht werden. Das im westlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 583/6 befindliche Gebäude, das derzeit zu Lagerzwecken genutzt wird, soll künftig als Büro- und Ausstellungsfläche sowie zum Einbau einer Wohnung für die künftige Betriebsleiterin (nach Übergabe innerhalb der Familie) genutzt werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens im Außenbereich soll im Rahmen der vorliegenden Satzung geschaffen werden, um das Betriebsgelände wirtschaftlich nutzen und die Weiterführung des Familienbetriebes am vorhandenen Standort gewährleisten zu können.
- 1.3 Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs.2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
- 1.4 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

2 Nähere Bestimmungen

- 2.1  Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- 2.2 **1 WE** Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Gebäuden oder Gebäudeteilen (z. B. eine Wohneinheit)
- 2.3 Die Errichtung von weiteren Wohnungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist über die nach Ziff. 2.2 zulässigen Wohneinheiten hinaus möglich.
- 2.4 Anbauten wie z. B. Außentreppen, Terrassen mit Überdachungen, Balkone oder Vordächer dürfen den Geltungsbereich der Satzung um bis zu 5.00 m überschreiten.
- 2.5 Garagen, Carports und Nebengebäude sind im Satzungsgebiet zulässig unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach BayBO.
- 2.6 Private Fahr- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 3.2  Bestehende Gebäude
- 3.3 **583/6** Flurnummer, z. B. 583/6
- 3.4  Vermaßung, z. B. 5.00 m

- 3.5 Im Zuge der Genehmigungsverfahren für die Bauvorhaben sind die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung für Bauvorhaben im Außenbereich abzuarbeiten.
- 3.6 Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.
- 3.7 Wasserwirtschaft
Zum Schutz vor Niederschlags- und Oberflächenwasser ist folgendes zu beachten:
- Unterkellerungen sollen wasserdicht ausgeführt werden
 - Die Oberkante Rohfußboden sowie Gebäudeöffnungen, Mauerdurchführungen, Lichtschächte etc. sind mind. 25 cm über Geländeoberkante zu setzen.
 - Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, oberflächennah auf den Baugrundstücken zu versickern.
 - Informationen zur Behandlung von Niederschlagswasser sowie zum Schutz vor Sturzfluten sind auf den Internetseiten des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) erhältlich.

4 Verfahren

- 4.1 Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 28.02.2023.
- 4.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 28.02.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 15.05.2023 bis 16.06.2023 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 08.05.2023 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 4.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Soyen in der Sitzung vom abgewogen und beschlossen.
- 4.4 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

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

- 4.5 Ausgefertigt:

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

- 4.6 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zur Außenbereichssatzung erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Außenbereichssatzung in der Fassung vom hingewiesen.
Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Soyen, den

(Siegel)

.....
Thomas Weber, 1. Bürgermeister

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

Loderstätt

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 28.02.2023



.....
Thomas Weber, 1. Bürgermeister
Gemeinde Soyen,
Riedener Straße 11, 83564 Soyen
www.soyen.de

Entwurfsverfasser:



.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de