

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 Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Die Grenzen für den bebauten Bereich des Ortsteiles Loderstätt, Gemeinde Soyen, werden gemäß den in beigefügtem Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeitsbestimmungen

- 2.1 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.

§ 3 Besondere Bestimmungen

- 3.1 **1 WE** Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Gebäuden oder Gebäudeteilen (z. B. eine Wohneinheit)
- 3.2 Private Fahr- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

§ 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 bekanntgemacht 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 12.09.2023 abgewogen und beschlossen.
- 4.4 Aufgrund von Planänderungen wurde der Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 12.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) i. d. F. v. 12.09.2023 in der Zeit vom 29.09.2023 bis 30.10.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.09.2023 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 4.5 Zu den Stellungnahmen aus der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Soyen in der Sitzung vom abgewogen und beschlossen.

4.6 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

4.7 Ausgefertigt:


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

4.8 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

§ 5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1  Bestehende Grundstücksgrenze

5.2  Bestehende Gebäude

5.3 **583/6** Flurnummer, z. B. 583/6

5.4  Vermaßung, z. B. 5.00 m

5.5 Im Zuge der Genehmigungsverfahren für die Bauvorhaben sind die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung für Bauvorhaben im Außenbereich abzuarbeiten.

5.6 Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

5.7 Wasserwirtschaft

Zum Schutz vor Niederschlags- und Oberflächenwasser ist folgendes zu beachten:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude bzw. geplanter Wohnungen (soweit technisch möglich) soll mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollen bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Geplante Gebäude bzw. geplante Wohnungen sollen bis zu dieser Kote wasserdicht errichte werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sollen diese so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

- Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TREN OG zu beachten.
- 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.

§ 6 Anlass der Planung und Begründung

- 6.1 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.
- 6.2 Dieser Satzung liegt eine Begründung mit demselben Fassungsdatum als eigener Bestandteil bei.

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

Loderstätt

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 28.02.2023

Fassung vom 12.09.2023



Entwurfsverfasser:



**ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE**

.....
Thomas Weber, 1. Bürgermeister
www.soyen.de

.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
www.baufalken.de