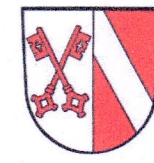
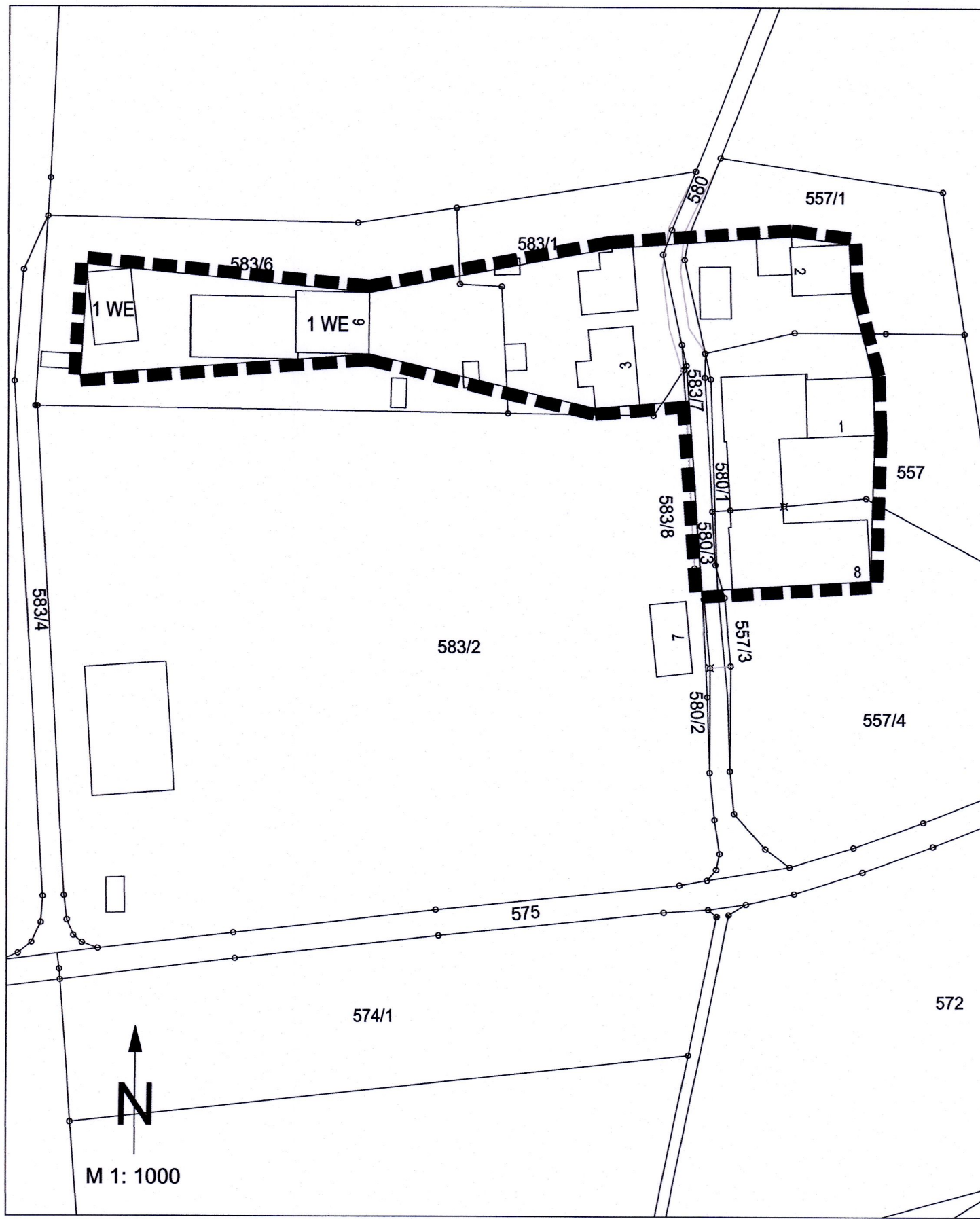


Loderstätt

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim



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



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

- 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 errichtet 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 ortsnah 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 TRENOG 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.

7. Dieser Satzung liegt eine Begründung mit demselben Fassungsdatum als eigener Bestandteil bei.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 28.02.2023.
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.
3. Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Soyen in der Sitzung vom 12.09.2023 abgewogen und beschlossen.
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.

§ 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 (z. B. eine Wohneinheit)
- 3.2 Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in ersatzweise sowie zusätzlich zu errichtenden Wohngebäuden beträgt 2 WE, sofern nicht durch Planzeichen in der Plandarstellung begrenzt.
- 3.3 Für ehemals landwirtschaftliche Gebäude gilt als Obergrenze die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 35 Abs. 4 Nr.1f) BauGB. Das Anwesen Loderstätt Nr. 1/Loderstätt Nr. 8 wird hierbei als eine Hofstelle betrachtet.
- 3.4 Private Fahr- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen


1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Bestehende Gebäude
3. **583/6** Flurnummer, z. B. 583/6
4. Im Zuge der Genehmigungsverfahren für die Bauvorhaben sind die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung für Bauvorhaben im Außenbereich abzuarbeiten.
5. Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.
6. Wasserwirtschaft
Zum Schutz vor Niederschlags- und Oberflächenwasser ist folgendes zu beachten:

5. Zu den Stellungnahmen aus der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Soyen in der Sitzung vom 21.11.2023 abgewogen und beschlossen.

6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21.11.2023 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 21.11.2023 gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 11. DEZ. 2023

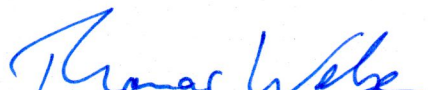



Thomas Weber, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Soyen, den 11. DEZ. 2023



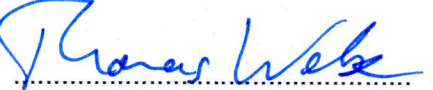

Thomas Weber, 1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zur Außenbereichssatzung erfolgte am 11. DEZ. 2023. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 21. NOV. 2023 hingewiesen.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Soyen, den 11. DEZ. 2023




Thomas Weber, 1. Bürgermeister

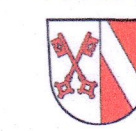
Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

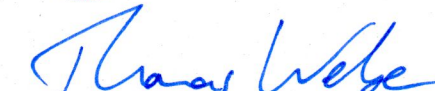
Loderstätt

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 28.02.2023
Fassung vom 12.09.2023
Fassung vom 21.11.2023

Entwurfsverfasser:




Thomas Weber, 1. Bürgermeister
www.soyen.de




Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Architekten Hans Baumann & Freunde
www.baufalken.de