



- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
Die Grenzen des Geltungsbereiches werden gemäß der Darstellung im nebenstehenden Lageplan festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
- Umgrenzung des Geltungsbereiches
- § 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben**
Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlungsbedeutung befürchten lassen.
- § 3 Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben**
Einem Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlungsbedeutung befürchten lassen.
- § 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung sind Vorhaben gem. § 2 und § 3 dieser Satzung in Verbindung mit § 35 BauGB zulässig.
- § 5 Nähere Bestimmungen**
5.1 Für neu zu errichtende, freistehende Wohngebäude gelten folgende Bestimmungen:
Grundfläche max. 135 m²
Geschosse max. 2 Geschosse, ohne zusätzlichem Kniestock
Anzahl der Wohnungen pro Gebäude max. 2 Wohnungen
5.2 Für Umbaumaßnahmen und Ersatzbaumaßnahmen in bestehenden oder ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen gelten folgende Bestimmungen:
Wohnungen pro Hofstelle: Anzahl der privilegierten Wohnungen zzgl. 5 Wohnungen
- § 6 Infrastruktur**
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- Söchtenau, den
- Bernhard Summerr
1. Bürgermeister

- Sonstige Planzeichen**
- abt bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer
 - bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 - Baudenkmal
 - bestehende Böschungen von Kiesgruben
 - bestehende Gehölze (nicht liegenau)
 - Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet LSG
 - Maßstabzirkeln
 - ↑ Nordpfeil

- Hinweise**
01. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei Baudenkmal. Zudem wird im Bereich der St 2360 das Bodendenkmal vermutet. Alle baulichen Maßnahmen im höherem Bereich von Bau- und Bodendenkmälern sowie jegliche Bodeneingriffe bedürfen einer Erlaubnis nach Art. 4 bzw. Art. 7 DStGH. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
 02. Teilprivilegierte Maßnahmen im Außenbereich stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu kompensieren ist. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.
 03. Starkregen/ Überflutungen
Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern, es wird empfohlen, Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
 04. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserleitungsverordnung (NHWV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (BREMVG vom 17.12.2008) zu beachten. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Pflanzgräben oder aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linearförmige Versickerung über Rigolen oder Sickermatten anzustreben.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwassererschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubtesten Versickerung gemäß NHWV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren Bereich höchster Grundwasserstände aufweisen.
Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117). Ansonsten ist für die Niederschlagswasserabfuhr eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
 05. Geländeänderungen
Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufhalten oder schädlich umleiten können.
 06. Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen
Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die örtliche Bewirtschaftung (z.B. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Hauptstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen und die damit verbundenen Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzulegen und vertraglich zu übertragen. Anliegendes Oberflächenwasser darf anliegende Felder nicht verunreinigen bzw. beschädigen.
 07. Gewerbliche Emissionen/ Immissionen
Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die Immissionen aus gewerblichen Nutzungen der im Geltungsbereich vorhandenen Betriebe und der im Geltungsbereich angrenzenden Betriebe, insbesondere die beschriebenen Klärgärten und die damit verbundenen Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub, Fahrverkehr) zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzulegen und vertraglich zu übertragen.
 08. Für alle Baummaßnahmen geltende folgende Bestimmungen:
gleichschichtiges Satteldach mit abseitigen Vordächern
Dachneigung 20, 25

Prüfung
Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GMO) i.d.F. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses Par. 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses die nebenstehende Außenbereichssatzung für den Bereich Dingbuch.

Verfahrensvermerk

Erstlingsbeschluss	am 20.01.2022
örtliche Bekanntmachung	am 12.04.2022
Befehlsgang der betroffenen Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB	vom 21.04.2022 bis 23.05.2022
Befehlsgang der betroffenen Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB	vom 21.04.2022 bis 23.05.2022
erneute örtliche Bekanntmachung	am 05.07.2022
erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB i.V. mit § 40(1) BauGB	vom 13.07.2022 bis 27.07.2022
erneute Befehlsgang der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB i.V. mit § 40(2) BauGB	vom 13.07.2022 bis 27.07.2022
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	am 06.10.2022

Gemeinde Söchtenau, den 08. Nov. 2022

Bernhard Summerr
1. Bürgermeister

Gemeinde Söchtenau, den 08. Nov. 2022

Bernhard Summerr
1. Bürgermeister

örtliche Bekanntmachung Gemeinde Söchtenau, den 08. Nov. 2022

Bernhard Summerr
1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung wird die Außenbereichssatzung „Dingbuch“ wirksam.
Satzung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Söchtenau auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Ausfertigung

Gemeinde Söchtenau
Außenbereichssatzung „Dingbuch“

Satzung
vom 06.10.2022

Lageplan 1:1000
0,45 m²
P&P

Planung
Dipl.-Ing. BKH Christen

ARCHITEKTUR