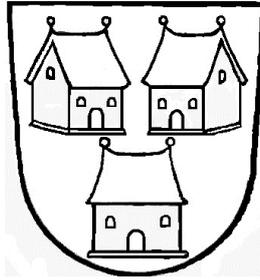


STADT DORFEN



1. Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„Watzling“

M 1:1000

Planverfasser: Stadt Dorfen, Bauverwaltung, Rathausplatz 2, 84405 Dorfen

Dorfen, 15.05.2019

Watzling



Rathausplatz 2
84405 Dorfen
rathaus@dorfen.de

Tel.: 08081-411-0
Fax.: 08081-411-140
www.dorfen.de

Bearbeitet:

Datum: 15.05.2019

Plan-Nr.:

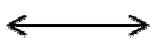
Maßstab: 1:1000

Dieser Kartenausschnitt ist kein amtlicher Lageplan! Amtliche Lagepläne sind beim Vermessungsamt Erding anzufordern!

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB folgende

1. Änderung der Satzung „Watzling“

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
Festsetzungen durch Planzeichen



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

II

2 Vollgeschosse

Festsetzungen durch Text

Bauweise

Wandhöhe: zwischen natürlichem Gelände und Schnittpunkt OK Dachhaut darf die Wandhöhe an der Talseite nicht mehr als 6,30 m betragen.

Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung
Watzling

Hinweise

Vor Baubeginn sind Bestandspläne sämtlicher Sparten einzuholen. Es ist darauf zu achten, dass bestehende Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013-siehe hier u. a. Abschnitt 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Viehhaltung resultieren, muss gerechnet werden. Diese Beeinträchtigungen sind zu tolerieren.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise dieser 1. Änderung ersetzen bzw. ergänzen die ursprüngliche Fassung vom 26.10.1995. Die §§ 1-3 der ursprünglichen Fassung bleiben unverändert gültig.

Dorfen, den 15.05.2019

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Watzling“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 15.05.2019 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Trägern öffentlicher Belange wird vom bis gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzungsänderung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wird vom bis gem. § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit zur Satzungsänderung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am gefasst.

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Watzling in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Watzling“

I. Lage:

Watzling liegt ca. 3 km südwestlich von Dorfen in der Gemarkung Watzling.

II. Ziel der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Watzling“:

Watzling ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 21 Anwesen. Der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt; es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Satzung bestimmt, dass Vorhaben die Wohnzwecke dienen, im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund wird durch die 1. Änderung der Satzung innerhalb des Geltungsbereichs die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten gestrichen. Auch die Bestimmungen, Grundstücke müssen mindestens 800 m² groß sein und zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, sind nicht mehr zeitgemäß aufgrund des aktuellen Wohnraummangels. Die Festsetzungen entfallen durch die 1. Änderung.

Die Satzungsänderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als gemischte Baufläche dargestellt.

III. Erschließung:

Die Grundstücke im Umgriff der Satzung sind über Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert. Das Regenwasser der Bestandsgebäude wird teilweise versickert und teilweise über bestehende Leitungen in Vorfluter der Isen eingeleitet. Bei Neubauten ist die geordnete Beseitigung des Regenwassers in den Antragsunterlagen nachzuweisen.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Dorfen.

Dorfen, 15.05.2019

.....
Heinz Grundner
Erster Bürgermeister