

Stadt Dorfen

Landkreis Erding



Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Gmain

Fassung: 12.10.2022

Verfasser:

baupunkt8-ingenieure

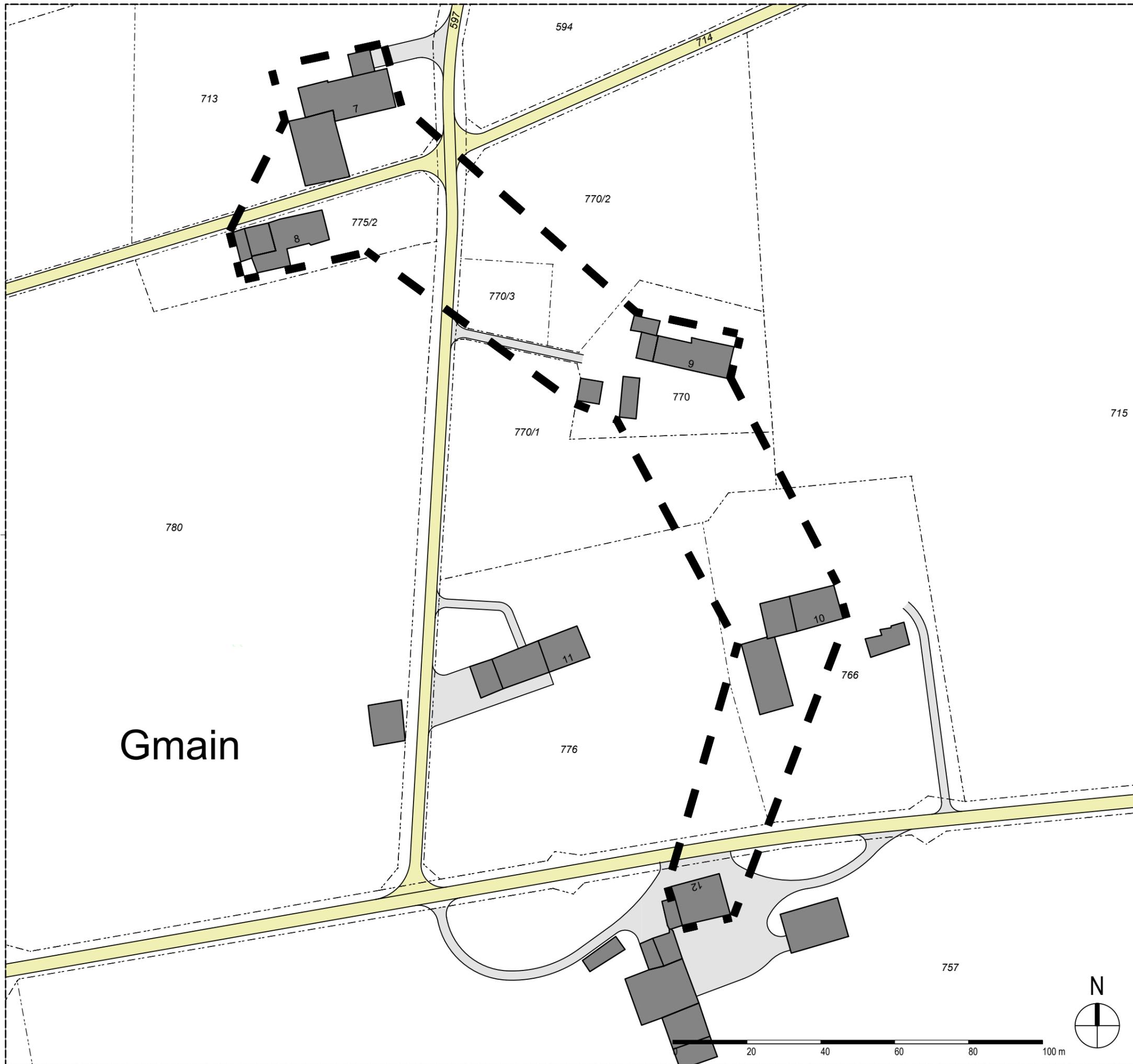
Urtlfing 8

84405 Dorfen

Telefon: 08081/9556800

Fax: 08081/9560848

Email: info@baupunkt8.de



Legende

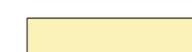
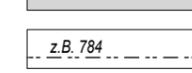
A) Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B) Festsetzungen durch Text

Siehe nachfolgender Textteil

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

-  z.B. 11 bestehendes Gebäude mit Hausnummer
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  private Erschließungsstraße/Zufahrt
-  z.B. 784 Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Gmain

Stadt Dorfen
**Außenbereichssatzung
 "Gmain"**



Fassung: 12.10.2022

Planverfasser:

baupunkt8-ingenieure
 Urtlfing 8, 84405 Dorfen
 Tel: 08081/9556800

info@baupunkt8.de
 Fax: 08081/9560848

Die Stadt Dorfen erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die folgende Satzung:

„Außenbereichssatzung Gmain“

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe beiliegende zeichnerische Darstellung

B) Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung wird durch den im Lageplan dargestellten Umgriff festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Der Bereich umfasst Teilbereiche der Flurnummern 713, 775/2, 770, 770/1, 770/2, 770/3, 766, 776, 757, 780 der Gemarkung Schwindkirchen sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Vorhaben

Innerhalb des unter 1. festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 35 BauGB.

Der Errichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der genannten Objekte kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

3. Maß der baulichen Nutzung

Es sind zwei Wohneinheiten pro Grundstück bzw. Gebäude zulässig.

Darüber hinaus bleiben für die Bestandsanwesen die Regelungen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch Umnutzung gem. § 35 Abs. 4 BauGB weiter gültig.

C) Hinweise

1. Erschließung

Alle betroffenen Flurstücke sind über die bestehenden angrenzenden Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.

Bauvorhaben im Bereich der Satzung sind an eine Kleinkläranlage anzuschließen. Die Behandlung des häuslichen Schmutzwassers in dezentralen Anlagen ist unter

Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen nach LfU-Merkblatt 4.4./22 sowie den wasserrechtlichen Vorgaben zulässig, wenn ein gemeindliches Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt. Das Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung der neuen Bebauung entsprechend fortzuschreiben. Falls bestehende Kleinkläranlagen noch nicht dem Stand der Technik entsprechen, sind diese umgehend nachzurüsten. Die Kosten hierfür sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück zu versickern. Nur wenn eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, darf das Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 BayWG in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die Ableitung über Privatgrundstücke ist mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern.

Neue Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

3. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bzw. nahegelegener landwirtschaftlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....
Siegel

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung der Städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Gmain“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom gefasst und am ortsüblich bekannt gegeben.

2. Öffentliche Beteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis zum gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

3. Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis zum gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

4. Beschlussfassung

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat am den Satzungsbeschluss zur Städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Gmain“ in der Fassung vom gefasst

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....
Siegel

5. Bekanntmachung

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 Städtebauliche Satzung in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....
Siegel

Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Gmain

Der Ortsteil Gmain liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Dorfen, ca. 2,5 km südlich von Schwindkirchen im Landkreis Erding.

Der Geltungsbereich befindet sich im oberen Bereich eines nach Süden abfallenden Hanggeländes. Er umfasst fünf bestehende, vormals landwirtschaftliche Anwesen, welche mittlerweile nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Der gesamte Umgriff ist durch bestehe Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen und an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angebunden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Da den Anwesen nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung die Schaffung neuer, zusätzlicher Wohneinheiten ohne Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Nebengebäude gemäß § 35 Abs. 4 nicht mehr oder nur in sehr eingeschränktem Maße möglich wäre, soll hierzu nun durch Aufstellung der gegenständlichen Außenbereichssatzung die Möglichkeit geschaffen werden.

Das Baugesetzbuch regelt hier die rechtlichen Voraussetzungen unter § 35 Abs. 6, wonach für bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht (mehr) überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden kann, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Erstellung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Anlass und Ziel der Satzung ist somit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden oder neu zu errichtenden Wohngebäuden, wodurch der Abwanderung junger, ortsansässiger Familien entgegengewirkt werden kann. Gleichzeitig wird dadurch der Bedarf an Bauplätzen in neuen Baugebieten reduziert und die Hofstruktur der bestehenden Anwesen vitalisiert.

Dorfen, den

Dorfen, den

.....
Dipl.-Ing. (FH) Florian Wimmer

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister