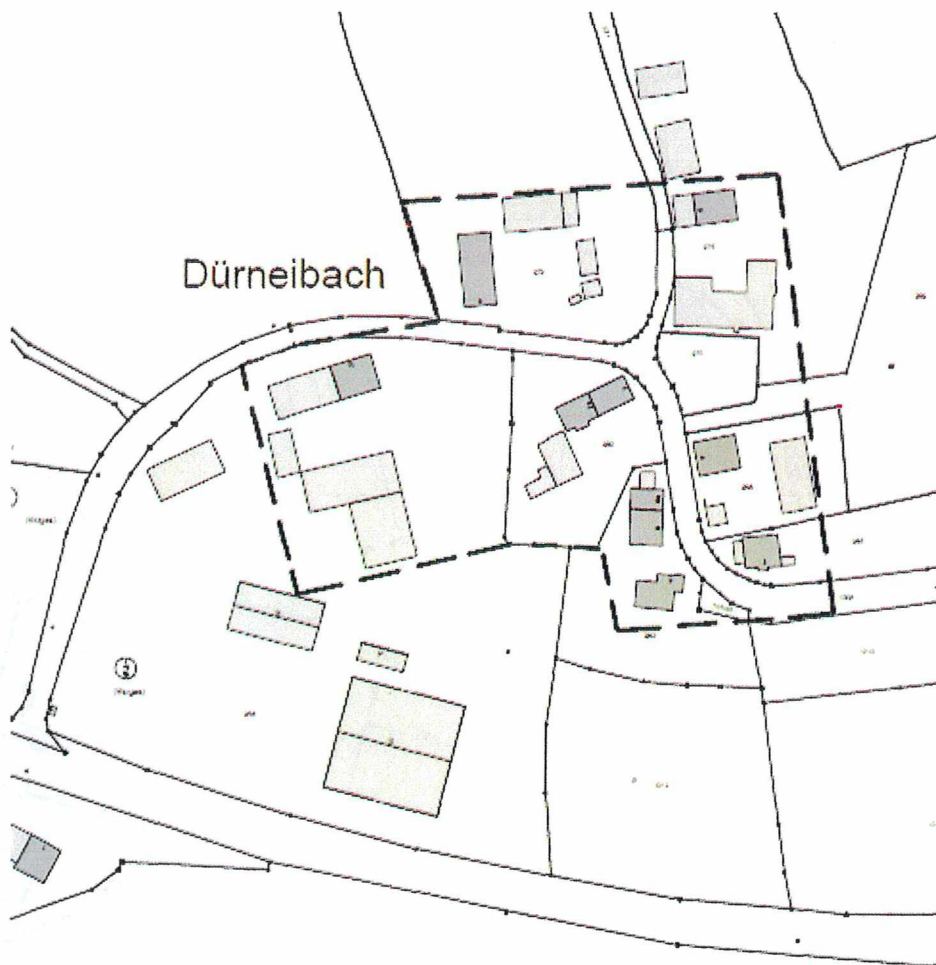


Stadt Dorfen

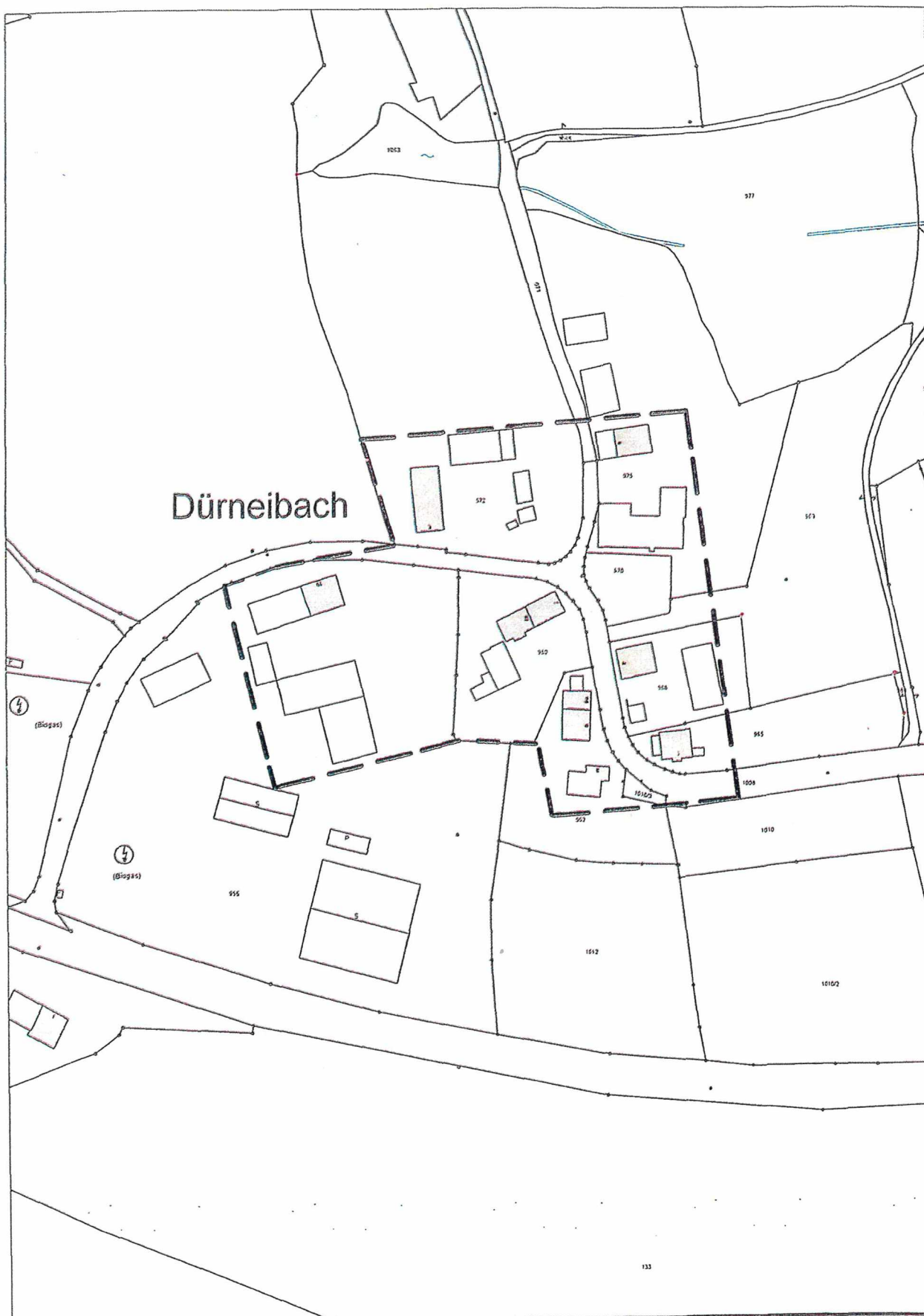


Außenbereichssatzung
gem. § 35 Abs. 6 BauGB
„Dürneibach“

M 1:2000

Planverfasser: Stadt Dorfen, Bauverwaltung, Rathausplatz 2, 84405 Dorfen
Dorfen, 13.11.2019

12.02.2020



**Stadt
Dorfen**

Rathausplatz 2
84405 Dorfen
rathaus@dorfen.de

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

Bearbeitet:

Plan-Nr.:

Datum: 12.02.2020

Maßstab: 1:2000

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

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

Satzung **„Dürneibach“**

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Festsetzungen durch Planzeichnen

----- Geltungsbereich

1.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für einen Teil des Ortes Dürneibach, Stadt Dorfen, Landkreis Erding werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:2000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

2.

Innerhalb der in 1. festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienender Vorhaben/kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

-einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen

-die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

3.

Pro Wohngebäude sind 3 Wohneinheiten zulässig.

4.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

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

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich Bepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind. Der Bauherr hat daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine geordnete Entwässerung des betroffenen Baugrundstücks nachzuweisen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die ordnungsgemäße Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers zu klären.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (min. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

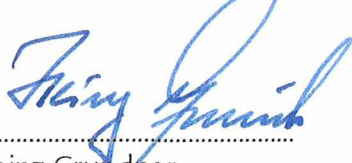
Mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Viehhaltung resultieren, muss gerechnet werden. Diese Beeinträchtigungen sind zu tolerieren. Sollten im Geltungsbereich Wohngebäude beantragt werden, ist die Untere Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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.

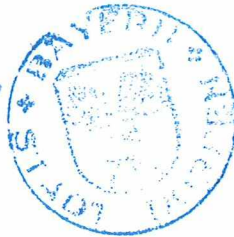
Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Dürneibach“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 13.11.2019 gefasst und am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde vom 13.12.2019 bis 13.01.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 13.12.2019 bis 13.01.2020 gem. § 35 Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 12.02.2020 gefasst.

Dorfen, den 13.02.2020.

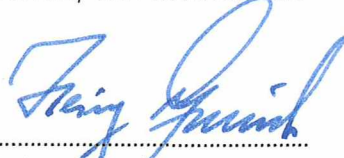


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

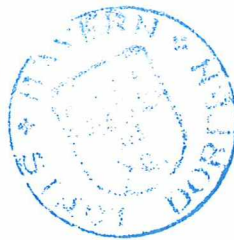


5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.02.2020 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.02.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.03.2020



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung zur Außenbereichssatzung „Dürneibach“

I. Lage:

Dürneibach liegt ca. 3,3 km nordwestlich von Dorfen in der Gemarkung Zeilhofen.

II. Ziel der Satzung:

Dürneibach ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 9 Anwesen. Der Bereich der aktuellen Außenbereichssatzung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt; es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Umgriff der Satzung befindet sich lediglich ein privilegierter Landwirt. Der zweite Landwirt im Umgriff ist Nebenerwerbslandwirt ohne Viehhaltung. Der von der Satzung betroffene Geltungsbereich im Ortsteil „Dürneibach“ ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, da im Umgriff der Satzung der Anteil an reiner Wohnbebauung mit 8 Anwesen gegenüber dem landwirtschaftlichen Teil eindeutig überwiegt.

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 Ersetzung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger im Ortsteil Dürneibach Bauland zu schaffen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

III. Erschließung

Die Grundstücke im Umgriff der Satzung sind über die Staatsstraße 2084 und eine Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Erding-Ost.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über Privatleitungen bzw. die bestehende Straßenentwässerung in den Vorfluter.

Dorfen, 02.03.2020

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

