

STADT DORFEN



Außenbereichssatzung
gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„Geierseck“

M 1:1500

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

Dorfen, 11.09.2019
11.12.2019



Rathausplatz 2
84405 Dorfen
rathaus@dorfen.de

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

Bearbeitet:

Datum: 11.12.2019

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:1500

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 „Geierseck“

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Festsetzungen durch Planzeichen

Geltungsbereich



Denkmal

D-1-77-115-51

Kapelle, Putzbau mit Satteldach und kleiner Nische, bez. 1821
(FlNr. 3310, Gemarkung Eibach)

D-1-77-115-52

Remise, Ständerbohlenstadel mit Satteldach, 1. Viertel 19. Jh.
(FlNr. 3308, Gemarkung Eibach)

1.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für einen Teil des Ortes Geierseck, Stadt Dorfen, Landkreis Erding werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1500) 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.

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

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.

Für jede Art von Veränderungen an den Denkmälern D-1-77-115-51 und D-1-77-115-52 und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Kleinkläranlagen der einzelnen Anwesen sind, gemäß den gesetzlichen Anforderungen nach dem Stand der Technik zu errichten bzw. bestehende Anlagen, soweit noch nicht geschehen, nachzurüsten.

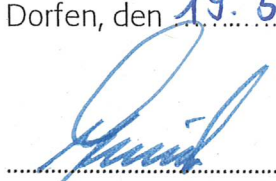
Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOC (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer) erfüllt sind.

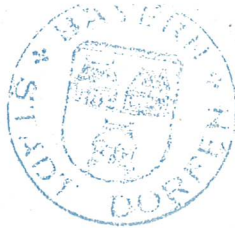
Dorfen, den 11.12.2019

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Geierseck“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 11.09.2019 gefasst und am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 7.10.19 bis 7.11.19 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 7.10.19 bis 7.11.19 gem. § 35 Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 9.1.2020 bis 10.2.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erneut Gelegenheit gegeben, zur Satzung Stellung zu nehmen.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 9.1.2020 bis 10.2.2020 gem. § 35 Abs. 4 BauGB erneut Gelegenheit gegeben, zur Satzung Stellung zu nehmen.
6. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 11.3.2020 gefasst.

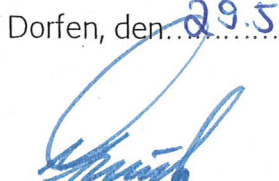
Dorfen, den 19.3.2020

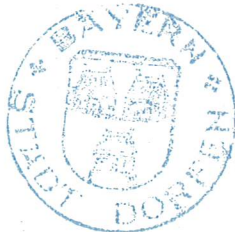

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 24.4.2020 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 11.12.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 29.5.2020


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung zur Außenbereichssatzung „Geierseck“

I. Lage:

Geierseck liegt ca. 5 km nordöstlich von Dorfen in der Gemarkung Eibach.

II. Ziel der Satzung:

Geierseck ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 6 Anwesen. Der Bereich der Außenbereichssatzung 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 Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Pro Wohngebäude sollen 3 Wohneinheiten zugelassen werden. Die Wohneinheiten dürfen auch aneinandergesetzt werden.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger in Geierseck Bauland zu schaffen.

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

III. Erschließung:

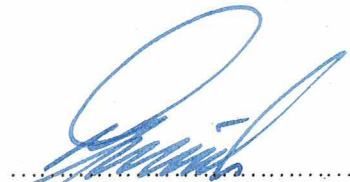
Die Grundstücke im Umgriff der Satzung sind über eine Gemeindeverbindungsstraße gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert.

Das Regenwasser wird größtenteils über Gräben und private Leitungen in Vorfluter eingeleitet.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Erding Ost.

Dorfen, 11.12.2019



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister