

AUSSENBEREICHSSATZUNG
gem. §35 Abs. 6 Satz BauGB
für den Bereich "Großkatzbach"

Gemeinde : Stadt Dorfen
Landkreis : Erding
Regierungsbezirk : Oberbayern

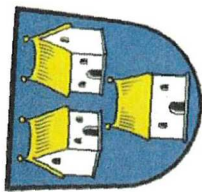


Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Erstelldatum: 05.11.2024
Geändert : 30.06.2025
Endfassung : 30.06.2025



STADT DORFEN



AUßENBEREICHSATZUNG gem. §35 Abs.6 BauGB FÜR DEN BEREICH "GROßKATZBACH"

LAGEPLAN M = 1:1000

SANKT WOLFGANG, DEN

ENTWURF: 05.11.2024

geändert: 20.02.2025

geändert: 30.06.2025 - Endfassung

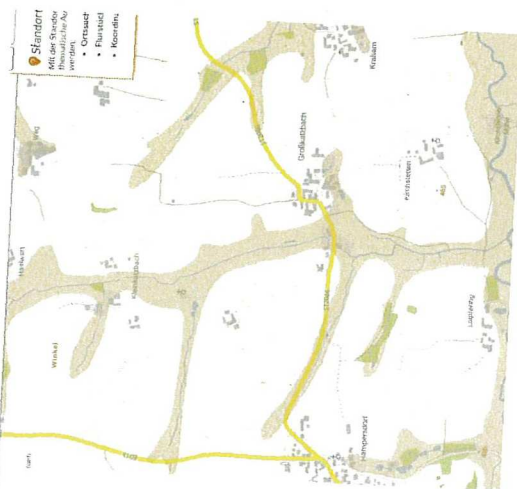
Hochbauplanungsbüro
Bauplanung Bauleitung

SEISENBERGER

Bewegungsstraße 12, 84427 Sankt Wolfgang
Tel.: 08451 1447 • Fax: 08451 539418
www.hochbau-seisenberger.de • info@hochbau-seisenberger.de

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet, weshalb die Betroffenheit einzelner Grundstücke nicht abgelesen werden kann. Die Abgrenzung der wassersensiblen Bereiche ist als Saum und nicht als scharfe Grenze zu sehen

Wassersensibler Bereich



Datum der Erhebung: 18.07.2014

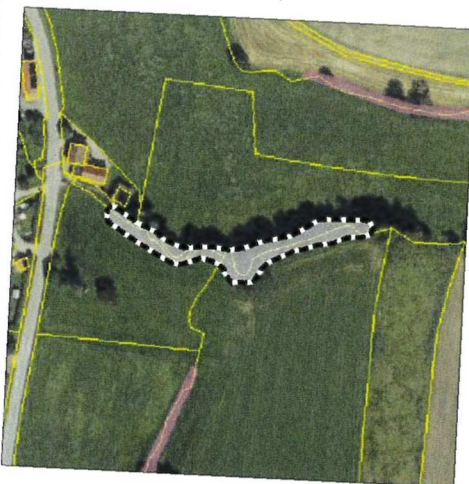
Letzte Aktualisierung:

Landkreis(e) Stadt: Erding

Gemeinde(n): Dorfen

Naturraum/ Naturräume: Isar-Inn-Hügelland

Größe Teilfläche: 0,1621 ha



Biotopsteckbrief: Biotop 7739-1144 Teilfläche 005

Name des Biotops: Bachläufe und Quellmulden westlich und südlich von Großkatzbach

Ansicht ausgewählte Teilfläche 7739-1144-005 (TF 005)

LEGENDE

--- GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

■ BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

■ BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

■ GEPLANTES WOHNGEBÄUDE

1334 FLURSTÜCK-Nr. z.B.

749

746/1

745

743

712/2

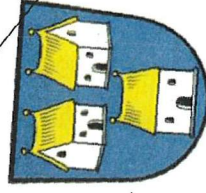
748/2

St 2086

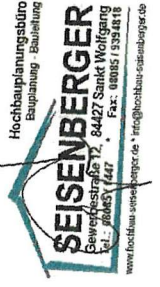
1334

AUSENBEREICHSATZUNG gem. §35 Abs.6 BauGB FÜR DEN BEREICH "GROßKATZBACH"

STADT DORFEN



SANKT WOLFGANG, DEN
ENTWURF: 05.11.2024
geändert: 20.02.2025
geändert: 30.06.2025 - Endfassung



LAGEPLAN M = 1:1000

- LEGENDE**
- GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG (indicated by a red dashed line)
 - BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE (indicated by a grey hatched pattern)
 - BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE (indicated by a light grey hatched pattern)
 - GEPLANTES WOHNGEBÄUDE (indicated by a red cross-hatched pattern)
 - FLURSTÜCK-Nr. z.B. 1334

749

746/1

745

743

748/2

St 2086

1334

BIOTOP
L.T. KARTIERUNG

RANDZONE ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHE

RANDZONE ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHE

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

Satzung **" GROßKATZBACH "**

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Festsetzungen durch Planzeichen

— — — — — Geltungsbereich

1. Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für einen Teil des Ortes Großkatzbach, Stadt Dorfen, Landkreis Erding werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
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:

Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an eine Kleinkläranlage anzuschließen.
Die Behandlung von häuslichem Schmutzwasser in dezentralen Anlagen (Kleinkläranlagen) 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 immer noch nicht dem Stand der Technik entsprechen, sind diese umgehend nachzurüsten!
Die Kosten hierfür sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

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

4. Wasserrecht

Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Katzbacher Bachs. Die Wassertiefen betragen bis zu 25 cm (Anm. Information ist durch Stadt Dorfen nachzutragen). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante anzuordnen.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG (irdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München ist im weiteren Verfahren zu beachten.“

Das auf anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG).

Bei der Versickerung sind:

- die Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser F124 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFriV),
 - die Technische Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
 - das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.
- Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFriV.

Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser und somit von Abwasser in den Untergrund und damit in das Grundwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer behördlichen Erlaubnis bedarf.

Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadloße Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt ist, gilt weiterhin die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFriV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFriV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.

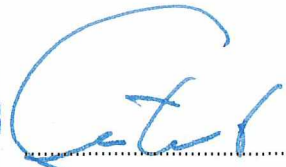
Verfahrensvermerke :

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „ Kroßkatzbach " gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 09.11.2022 gefasst und am 04.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 15.12.2024 bis 16.01.2025 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 15.12.2024 bis 16.01.2025 gem. § 35 Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 30.07.2025 gefasst.

Dorfen, den 31.07.2025



Siegel

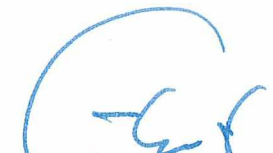

.....
Siebert 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.08.2025 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 30.06.2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 12.08.2026



Siegel


.....
Siebert 1. Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung "Großkatzbach"

I. Lage:

Großkatzbach liegt 2,5 km nordöstlich von Dorfen in der Gemarkung Wasentegernbach

II. Ziel der Satzung:

Der Geltungsbereich Großkatzbach ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 4 Anwesen.

Der Bereich der aktuellen 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 aneinandergebaut werden.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger in Großkatzbach 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 bestehende Zufahrten von der Staatsstraße 2086 gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Isener Gruppe

Dorfen, den 31.07.2025



Siebert 1. Bürgermeister