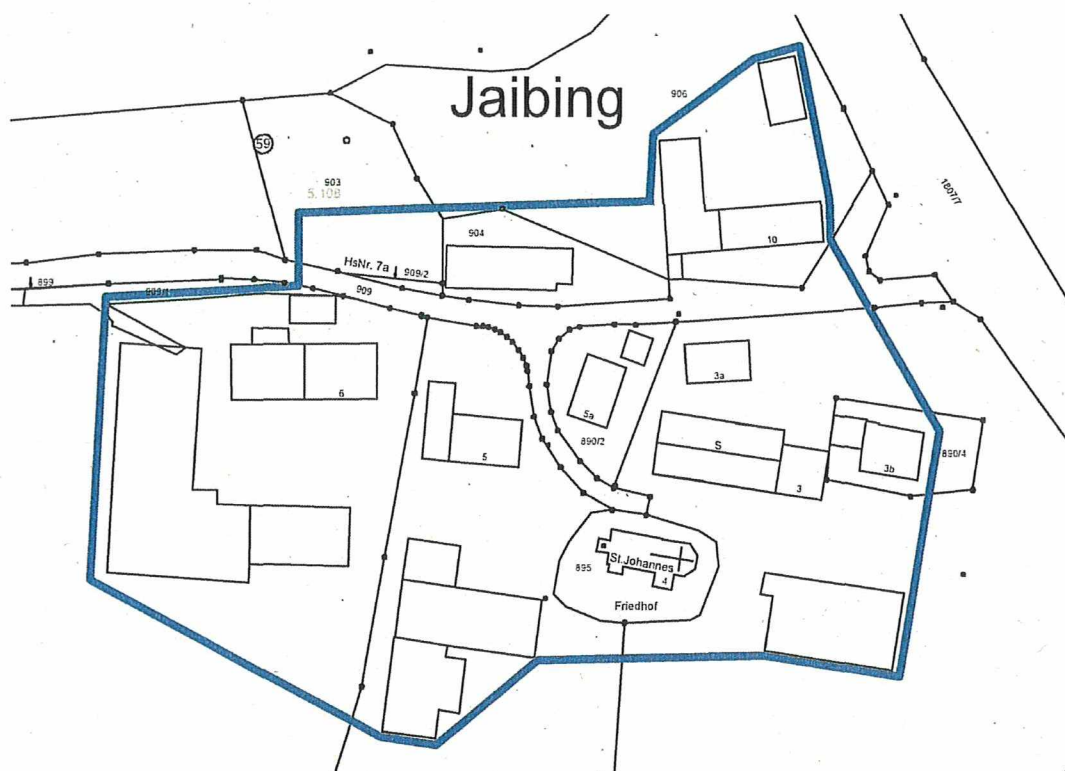


Stadt Dorfen



Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„Jaibing“

M 1: 2000

Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Fassung 09.12.2020
28.07.2021



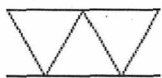
Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB folgende

Satzung „Jaibing“

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich Außenbereichssatzung



Anbauverbotszone 20m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße 15



Denkmal

D-1-77-115-63 Jaibing 4. Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer, Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und Westturm mit Zwiebelhaube, spätgotisch, Turm und barocke Umgestaltung von Johann Baptist Lethner, 1761; mit Ausstattung nachqualifiziert

1.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortes Jaibing, 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.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Bundesstraße 15

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand Bauverbot – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Bestehende Gebäude innerhalb der Anbauverbotszone sind vom Bauverbot befreit.

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Unmittelbare neue Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 15 sind nicht zulässig.

Die Sichtflächen sind unter Berücksichtigung der RAL für die Einmündung der Gemeindestraßen in die B 15 freizuhalten. Die Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder errichtet werden.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

2. Denkmalschutz

Für jede Art von Veränderungen an dem Denkmal **D-1-77-115-63** und in ihrem Nahbereich 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 Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

3. Abwasser

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Dorfen sieht für den Ortsteil Jaibing eine Abwasserentsorgung durch Kleinkläranlagen vor. 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.

4. Baumpflanzung

Die vorhandenen Gehölzbestände sind so weit als möglich zu erhalten. Sollten Fällungen unumgänglich sein, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten. 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5. Sparten

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

6. Landwirtschaft

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

7. Regenwasser/Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn 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 oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser und Überwasser von Kleinkläranlagen in die Straßenentwässerung ist nicht genehmigungsfähig.

8. Abfallbeseitigung

Ohne entsprechende Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für die Müllsammelfahrzeuge sind die Müllbehälter an der Bundesstraße bzw. der Ortsdurchgangsstraße bereitzustellen.

Die Befahrung von Privatgrundstücken ist grundsätzlich möglich, wenn eine Haftungsfreistellung des Eigentümers gegenüber den einzelnen Abfuhrunternehmen vorliegen

Dorfen, den 28.07.2021

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Jaibing“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 10.06.2020 gefasst und am 13.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 21.07.2020 bis 21.08.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 21.07.2020 bis 21.08.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 08.02.2021 bis 15.03.2021 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erneut Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 08.02.2021 bis 15.03.2021 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erneut Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
6. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 28.07.2021 gefasst.

Dorfen, den 09.08.2021



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Siegel

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.08.2021 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 28.07.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.09.2021



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Siegel

Begründung zur Außenbereichssatzung „Jaibing“

I. Lage:

Jaibing liegt 3 km nordwestlich von Dorfen in der Gemarkung Eibach.

II. Ziel der Satzung:

Jaibing ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 8 Anwesen. Der Bereich der Außenbereichssatzung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt; es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Satzung bestimmt, dass Vorhaben die Wohnzwecken 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. Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger in Jaibing Bauland zu schaffen.

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

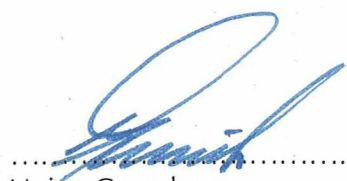
III. Erschließung:

Die Erschließung der Grundstücke im Umgriff der Satzung ist über eine Bundesstraße bzw. Gemeindeverbindungsstraße gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Erding Ost.

Dorfen, 28.07.2021


.....
Heinz Grundner
1. Bürgermeister

