

1. ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG der Stadt Dorfen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Niederham

Plaungsgebiet M. 1:2000



Planinhalt
SATZUNG

Plannummer
1.01

Masstab
M 1/1000

Bemerkung
Auslegung an Beteiligte
Satzungsbeschluß

Index
0
1

Datum
05.08.08
09.09.08

STADT DORFEN

1. Bgm. Heinz Grundner
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen
TEL. 08081 / 411-0 FAX: 08081 / 411-40

PLANUNGSBÜRO MÜNZENLOHER

Dipl. Ing. A. Münzenloher
Furth 1, 84405 Dorfen
TEL.: 08081 / 571 FAX: 08081 / 1840

C. Begründung

1. *Veranlassung*
 - a.) Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung vom 13.11.2007
 - b.) Der Bauausschuß hat der Änderung der Außenbereichssatzung am 08.07.08 zugestimmt.
 - c.) Aufgrund der kleinteiligeren Bebauung integrieren sich die Baukörper besser ins Landschaftsbild.
2. *Übergeordnete Planungen*
 - Landschaftsschutzgebiet "Isental und südliche Quellenbäche"
 - Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche
3. *Lage*

Das Gebiet liegt 1 km westlich von Dorfen und 0,5 km östlich von Oberdorfen.
4. *Umweltverträglichkeitsprüfung*

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

D. Verfahrensvermerke

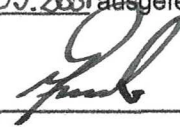
1. *Aufstellungsbeschluss*

Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Niederham gemäß §35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 08.07.2008 gefaßt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 7/2008 vom 31.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht
 2. *öffentliche Auslegung*

Den von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit, wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom 08.07.2008 in der Zeit vom 05.08.2008 bis 05.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB)
 3. *Satzungsbeschluss*

Der Satzungsbeschluss, bezogen auf die Fassung vom 08.07.2008, erfolgte durch den Bauausschuss der Stadt Dorfen am 09.09.2008.
 4. Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
 5. Das Original dieser Satzung wurde am 12.09.2008 ausgefertigt.
- 

Dorfen, 15.9.08



Stadt Dorfen, 1. Bürgermeister
Heinz Grundner
6. *Bekanntmachung und Inkrafttreten*

Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Satzungsbeschlusses erfolgte am 19.09.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in der Fassung vom 09.09.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
Es sind wohnbauliche Nutzungen im Sinne § 35 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
 - 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
 - die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen
 - Grundfläche GR: **175 m² je Gebäude**
 - Grundfläche GR für Bauraum 1 und 2: **108 m² je Gebäude**
 - Anzahl der Vollgeschosse: **2 VG**
 - Wandhöhe: **6,00 m**
(gemessen ab OK FFB EG +/- 0,00)
 - 2.2. Die im Plan angegebenen Werte gelten als Obergrenze.
3. **Garagen (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Grünflächengestaltungsplan beizulegen. Für die Befreiung von den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung "Isental und südliche Quellenbäche" vom 24.03.1997 muss mit dem Bauantrag ein eigener Antrag auf Befreiung gestellt werden.

B. Hinweise

1. **Abfallentsorgung**
Mülltonnen sind an der betreffenden Abfuhrstrecke der Müllsammelfahrzeuge, einer öffentlichen Straße, bereitzustellen. Ein Anspruch auf Befahrung von Privatstraßen besteht auch dann nicht, wenn eine ausreichende Dimensionierung zum Wenden des Müllfahrzeuges vorhanden ist. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.
2. **Wasserversorgung**
Für die Wasserversorgung gilt die jeweils geltende Fassung der Satzung über die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung mit Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Dorfen.
3. **Brunnen auf dem Gelände**
Der Brunnen auf Flur Nr. 1750/2 darf nicht als Trinkwasserbrunnen benutzt werden. Das Wasser ist lediglich zur Bewässerung der Freiflächen zu verwenden.
4. **Abwasserentsorgung**
Die Abwasserentsorgung erfolgt in Kleinkläranlagen mit biologischer Nachklärstufe auf dem jeweiligen Grundstücken. Das gereinigte Restwasser kann auf dem Grundstück versickert werden.
Die Entsorgung des Überwassers bzw. des Niederschlagswassers (Versickerungsnachweis bzw. gesicherter Nachweis der Einleitung in einen Vorfluter) ist im Bauantrag im Entwässerungsnachweis nachzuweisen.
5. **Sonstiges**
Die durch Landwirtschaft genutzten Flächen verursachen Lärm, Staub und Geruch. Die Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.
Die Abstandflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBo) sind einzuhalten.
6. **Bodendenkmähler**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmähler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8. DSchG.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Einzelhaus

GA

Garage



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Bepflanzung

Bp Betula pendula
Fs Fagus sylvatica
Pa Picea abies L.
Ld Larix decidua

Sandbirke
Rotbuche
Fichte
Europäische Lärche



Stromleitung Überland



Trinkwasserbrunnen (Tiefbrunnen)



Erhaltung sonstige Bepflanzung

Textlicher Teil

zur Außenbereichssatzung Niederham der Stadt Dorfen.
Die Satzungserstellung und das Verfahren wird nach dem Rechtsstand des
Baugesetzbuches durchgeführt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) i.d.f. vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1
des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes
vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S.58)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007
(GVBl. I S. 588; BayRS 2132-1-I)
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO in der Fassung der Bekanntmachung vom
22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch
Art. 60 geänd. (S. 7 G v. 10.04.2007 271)

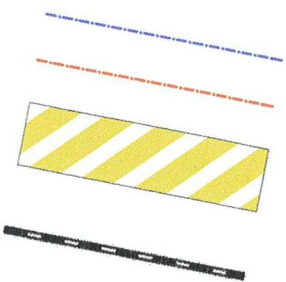
Zeichnerischer Teil

M. 1:1000



Zeichenerklärung / Festsetzungen

WE



Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Baugrenze Wohngebäude

Baugrenze Garagen

Privatweg

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Satzung der Stadt Dorfen

1. ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

der Stadt Dorfen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für Ortsteil Niederham

Aufgrund des §35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004
(BGBl I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316)
i.V.m. Art 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom
22.August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch Art. 60 geänd.
(§ 7 G v. 10.04.2007, 271)
erläßt die Stadt Dorfen folgende Außenbereichssatzung:

§ 1, Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke mit den Flur Nr. 1751/1, 1750,
1750/2, 1748/3, 1748/4, 1750/4 der Gemarkung Zeilhofen. Maßgebend ist die
Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1:1000.

§ 2, Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil
und dem textlichen Teil.

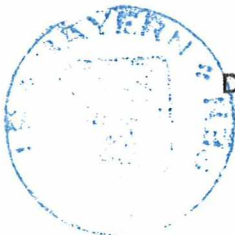
Innerhalb der in §1 festgesetzten Grenzen, richtet sich die planungsrechtliche
Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.
mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden
Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft
oder Wald widersprechen
oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

§ 3, Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung tritt, mit der ortsüblichen Bekanntmachung
in Kraft.



Dorfen,

Stadt Dorfen, 1. Bürgermeister
Heinz Grundner