

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

Planungsgebiet
(kein Maßstab / Übersicht)



Planinhalt:
SATZUNG

M 1: 1000

Verfahren:
Öffentliche Auslegung und Träger öffentlicher Belange

Index:

01

Datum :

13.11.2012

Behandlung der Stellungnahmen der 1. Auslegung

02

04.03.2013

Satzungsbeschluß

03

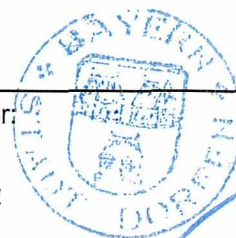
14.05.2013

Der Entwurfsverfasser :
Buchbach, den 13.11.2012



Hauptstraße 4 84428 Buchbach
Tel.: 08086 / 18 37 Fax: 08086 / 17 37
email: info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

Vorhabenträger:
Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen



07.06.2013

Datum, 1. Bürgermeister Heinz Grundner

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

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende **Außenbereichssatzung**:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung erstreckt sich auf die Grundstücke der Flurnummern 1751/1 (Teilbereich), 1750 (Teilbereich), 1750/5 (Teilbereich), 1750/8 (Teilbereich), 1750/6, 1750/7, 1750/2 (Teilbereich), 1748/3, 1748/4 (Teilbereich) und 1750/4 (Teilbereich) der Gemarkung Zeilhofen. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles 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.

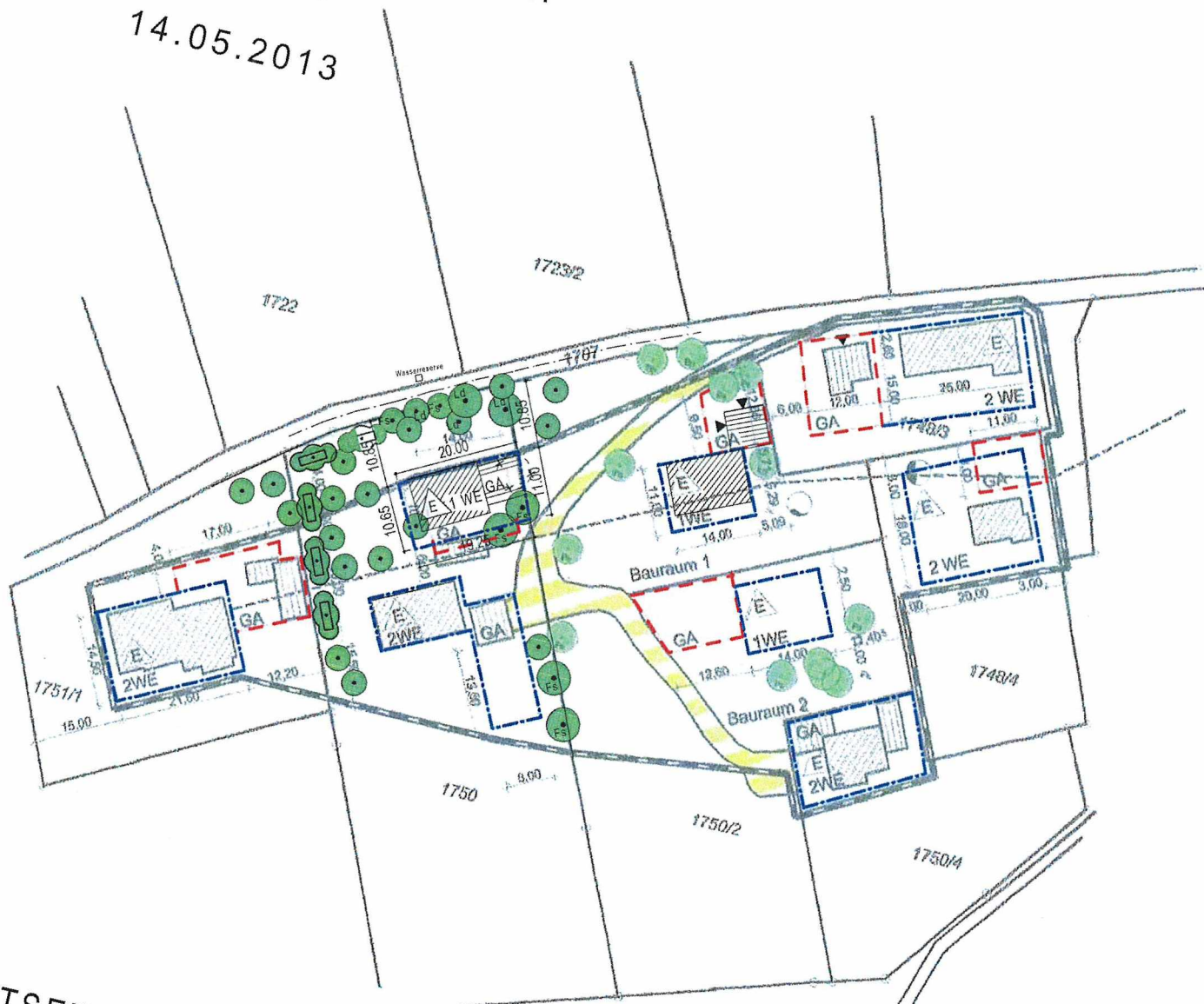
Dorfen, den 07.06.2013


.....
Stadt Dorfen, 1. Bürgermeister Heinz Grundner

Zeichnerischer Teil

M 1: 1000

14.05.2013



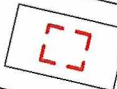
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WE

Zahl der zulässigen Wohneinheiten



Baugrenze Wohngebäude



Umgrenzung der Bauflächen für Garagen, gedeckte Stellplätze und anderen Nebenanlagen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung der Stadt/Dorfen



TEXTLICHER TEIL

zur Aussenbereichssatzung Niederham der Stadt Dorfen.

Die Satzungserstellung und das Verfahren wird nach dem Rechtsstand des Baugesetzbuches durchgeführt.

A Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|--|
| 1. Baugesetzbuch | (BAuGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509) |
| 2. Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 (BGBl I S. 446) |
| 3. Planzeichenverordnung | (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509) |
| 4. Bayerische Bauordnung | (BAyBO) in der Fassung 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 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff), zuletzt geändert durch Art. 60 geänd. (§7 G v. 10.04.2007, 271) |

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 festgelegte überbaubaren Flächen | |
| - Grundfläche GR: | 175m ² je Gebäude |
| - Grundfläche GR für Bauraum 1 und 2: | 108m ² je Gebäude |
| - Anzahl der Vollgeschosse | II |
| - Wandhöhe | 6,00m |
| | (gemessen ab OK FFB EG +/-0,00) |

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

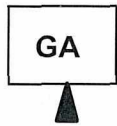
3. GARAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



nur Einzelhäuser zulässig



Garagenfläche mit Angabe
der Zufahrt in Pfeilrichtung



Vorhandene Grundstücksgrenzen
mit Grenzstein



Baumbestand

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

Sandbirke
Rotbuche
Fichte
Europäische Lärche



Stromleitung Überland



Trinkwasserbrunnen (Tiefbrunnen)



Erhaltung sonstiger Bepflanzung

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.

C 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 Fl.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 den jeweiligen Grundstücken. Das gereinigte Restwasser kann auf dem Grundstück versickert werden.

Die Entsorgung des Überwassers bzw. des Niederschlagwassers (Versickerungsnachweis bzw. gesicherter Nachweis der Einleitung in einen Vorfluter) ist im Bauantrag im Entwässerungsplan nachzuweisen.
5. Sonstiges

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bewohnern bzw. zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
6. Denkmalpflege
Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Bodenfunden unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

D Begründung

zur 2. Änderung

1. Veranlassung

- a.) Antrag auf Änderung der Aussenbereichssatzung vom 02.11.2012.
- b.) Der Bauausschuß hat der Änderung der Aussenbereichssatzung am 13.11.2012 zugestimmt.
- c.) Die bestehende Ansiedlung besteht derzeit aus 6 Häusern mit Garagen und Nebengebäuden sowie zwei weiteren für eine mögliche Bebauung vorgesehenen Baufenster.
Die geplante Änderung fügt sich in diese bestehende Ansiedlung ein.
- d.) Im Bereich etwas südlich der Satzungsänderung besteht bereits ein Baufenster für ein Garagengebäude.
Diesem Garagen-Baufenster wird nun nördlich davon ein Baufenster für ein Einfamilienhaus angeschlossen, das sich an die nördliche bestehende Satzungsgrenze anpaßt.

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 süd-östlich von Oberdorfen.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 13.11.2012 die 2. Änderung der Aussenbereichssatzung für den Ortsteil Niederham gemäß §35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt 11/2012 vom 23. November 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. öffentliche Auslegung

Den von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Satzung in der Fassung vom 13.11.2012 in der Zeit vom 27.11.2012 bis einschließlich 27.12.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB)

3. Beschränkte Behördenbeteiligung

Zur 2. Änderung der Satzung in der Fassung vom 12.03.2013 wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nochmals von 28.03.2013 bis 29.04.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.“

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 14.05.2013 die Satzung in der Fassung vom 14.05.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

Dorfen, den 07.06.2013



-Siegel-

1. Bürgermeister der Stadt Dorfen,
Heinz Grundner

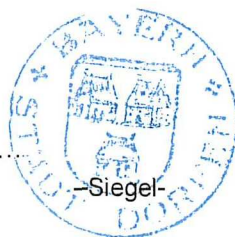
6. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am 21.06.2013...

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Satzung in der Fassung vom 14.05.2013 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dorfen, den 01.07.2013



-Siegel-

1. Bürgermeister der Stadt Dorfen,
Heinz Grundner