

AUSSENBEREICHSSATZUNG

der Stadt Dorfen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den 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. 10.4.2007, 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 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 der Stadt Dorfen, in Kraft.

Zeichnerischer Teil



Zeichenerklärung / Festsetzungen

WE2

Zahl der zulässigen Wohneinheiten



Baugrenze Wohngebäude



Baugrenze Wohngebäude



Privatweg



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Satzung der Stadt Dorfen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

WH

Wohnhaus

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 Bepflanzungen

Textlicher Teil

zur Außenbereichssatzung Niederham der Stadt Dorfen.

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

1. 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)".
2. Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (BVBl. 1997 S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. 2006 S. 120)
3. 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. (§ 7 G v. 10.4.2007, 271)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)*
Es sind wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 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 festgesetzten überbaubaren Flächen
 - die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) von **2 WE je Grundstück**
 - Grundfläche GR: **175m²**
 - Anzahl der Vollgeschosse: **2 VG**
 - Wandhöhe: **6,00 m**

(gemessen ab OK FB EG ± 0,00)
 - 2.2 Die im Plan angegebenen Werte gelten als Obergrenze.
3. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Grünflächengestaltungsplan beizulegen. Für die Befreiung von den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung „Isental und südliche Quellbäche“ vom 24.03.1997 muss mit dem Bauantrag ein eigener Antrag auf Befreiung gestellt werden.
4. Der Bezugspunkt für die Oberkante FFB wird in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt. Das vorhandene Gelände darf nicht verändert werden, insbesondere werden Abgrabungen an der talseitigen Wand ausgeschlossen.

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 Flur Nr. 1750/2 darf nicht als Trinkwasserbrunnen benutzt werden. Das Wasser ist lediglich zur Bewässerung der Freiflächen zu verwenden.

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 Niederschlagswassers (Versickerungsnachweis bzw. gesicherter Nachweis der Einleitung in einen Vorfluter) ist im Bauantrag im Entwässerungsplan nachzuweisen.

Sonstiges

Die durch Landwirtschaft genutzten Flächen verursachen Lärm, Staub und Geruch. Die Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluß zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Niederham gemäß §35 Abs. 6 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 01.02.2006 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 5/2006 vom 06.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

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 01.02.2006 in der Zeit vom 16.06.2006 bis 17.07.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§13 Abs. 2 Nr 2 und 3 BauGB)

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss, ~~bezogen auf die Fassung vom 01.02.2006~~, erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Dorfen am 18.03.2008.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde

Das Original dieser Satzung wurde am 20.03.2008 ausgefertigt.

Dorfen, 20.03.2008

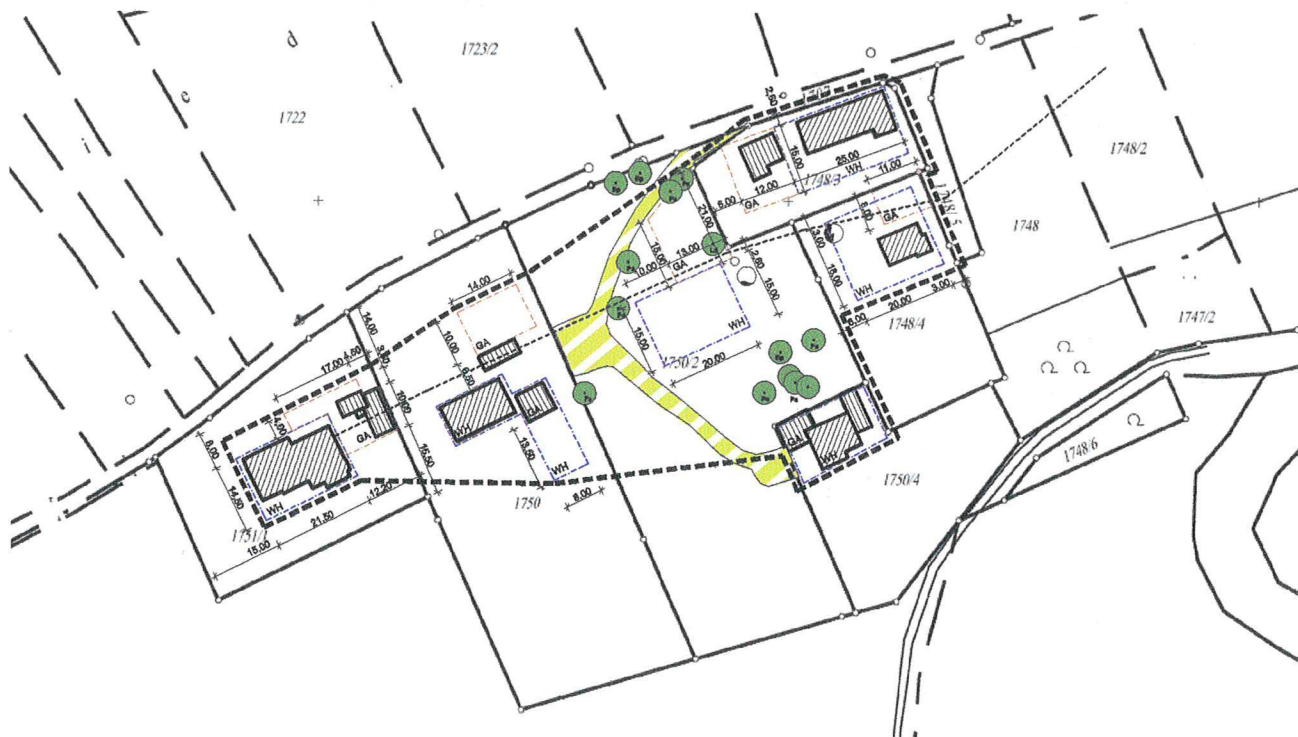

Josef Sterr, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttretung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 31.03.08; 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

AUSSENBEREICHSSATZUNG

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



Plangebiet

2	Beschränkte Beteiligung TOB und Bürger (Satzungsbeschluss)	RH	18.03.2008
1	Behandlung der Einwände der TOB und Bürger	RH	13.11.2007
0	Auslegung Beteiligte	RH	30.05.2007

Planinhalt:

⊗ Satzung

○

○

○

○

○

○

Vorhabensträger:

Stadt Dorfen

Entwurfsverfasser:

3d architekten