



Stadt Dorf

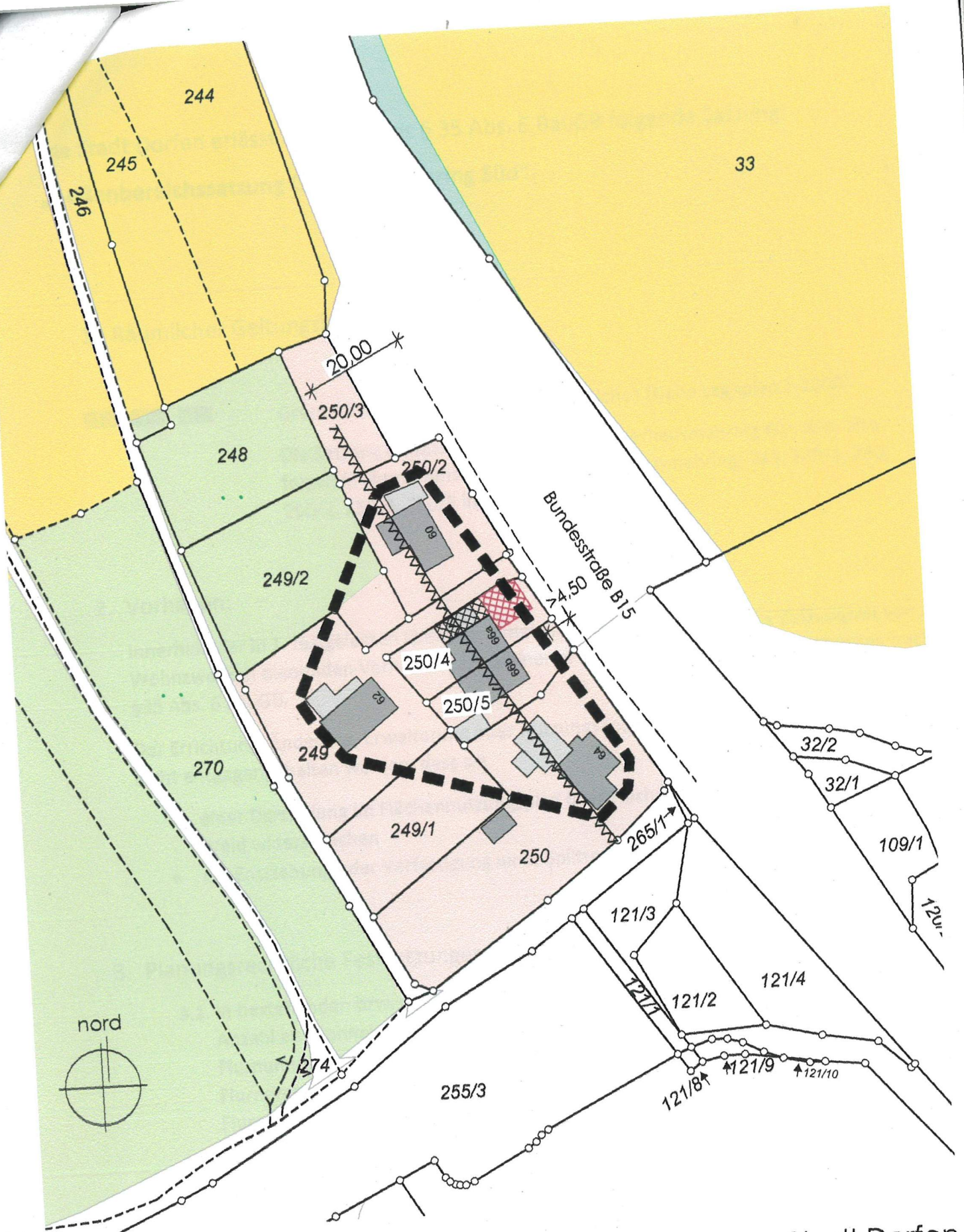
Außenbereichssatzung gemäß §35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Oberhausmehring Süd

Planverfasser: Franz Schmid
Architekt Diplomingenieur (FH)
Zöpfstraße 5
84405 Dorf
08081 2422
post@schmid-dorf.de

Dorf, 25.1.2023

1. Änderung: 21.6.2023





Stadt Dorfmen
 "Außenbereichssatzung Oberhausmehring Süd"
 Lageplan M 1-1000
 Fassung vom 21.6.2023

Planverfasser: Franz Schmid Architekt Diplomingenieur (FH), Zöpfstraße 5, 84405 Dorfmen

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB folgende Satzung:
„Außenbereichssatzung Oberhausmehring Süd“.

1. Räumlicher Geltungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Lageplan 1-1000)

Die Satzung umfasst die Grundstücke Oberhausmehring 60 - 66b, also folgende Flurnummern der Gemarkung Hausmehring: 249, 249/1, 250, 250/2, 250/4, 250/5 in Teilbereichen.

2. Vorhaben:

Innerhalb der in 1. festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach §35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der genannten Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen:

3.1. In bestehenden bzw. neu zu errichtenden Wohngebäuden wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten wie folgt festgelegt:

Flurnummer 249: 2 Wohneinheiten (Einzelhaus)

Flurnummer 250: $2 \times 2 = 4$ Wohneinheiten (Hausgruppe, Doppelhaus)

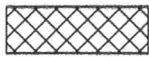
Flurnummer 250/2: 2 Wohneinheiten (Einzelhaus)

Flurnummer 250/4: 2 Wohneinheiten (Doppelhaushälfte)

Flurnummer 250/5: 2 Wohneinheiten (Doppelhaushälfte)

3.2. Nebengebäude, Carports und Garagen sind auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zulässig.

4. Planzeichen



Planung Erweiterung Gebäude



Planung Carport



Anbauverbotszone



Fahrbahnrand B15

5. Hinweise

- 5.1. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei deren Bewirtschaftung kann es zu Lärm,- Staub- und Geruchsimmissionen kommen, die von den Anwohnern toleriert werden müssen.
- 5.2. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gilt eine Anbauverbotszone. Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen sind vom Bauverbot befreit. Ebenso deren, zur B 15 parallele Erweiterung in den Fluchten der bestehenden Außenwände.
Neu zu errichtende untergeordnete Anlagen wie Carports, Außentreppen, etc. dürfen die Bauverbotszone unterschreiten. Ein Mindestabstand von 4,50 m zum durchgehenden Fahrbahnrand der B15 ist aber einzuhalten.
- 5.3. Neue Zufahrten von den Grundstücken auf die B15 sind nicht zulässig. Es dürfen nur die vorhandenen Zufahrten genutzt werden. Es ist ausschließlich ein Vorwärtseinfahren in die Bundesstraße zulässig. Notwendige Wendeflächen müssen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein.
- 5.4. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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.
- 5.5. Die Bauvorhaben im Bereich der Satzung sind an den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 5.6. In der Erweiterungsfläche des Wohngebäudes Oberhausmehring 66a befinden sich Entwässerungsleitungen. Der bestehende Sickerschacht muss versetzt werden. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Einer Ableitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal kann nicht zugestimmt werden.

5.7. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 BayDSchG unterliegen.

5.8. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Bundesstraße B15 sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm nicht auszuschließen. Die Untere Immissionsschutzbehörde bestimmt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz. Für eine günstigere Immissionsprognose wird den Bauherren empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung mit dem Bauantrag einzureichen.

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

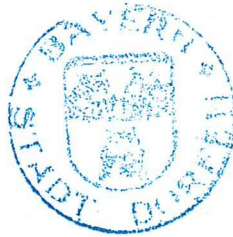
Verfahrensvermerke:

- 7.1. Der Beschluss zur Aufstellung der städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Oberhausmehring Süd“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 25.1.2023 gefasst und am 31.3.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 7.2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.4.2023 bis zum 22.5.2023 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich der geplanten Satzungsänderung gegeben.
- 7.3. Die Einholung der Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.4.2023 bis zum 22.5.2023 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB durchgeführt.
- 7.4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 21.6.2023 gefasst.

Dorfen, den 10.8.2023



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



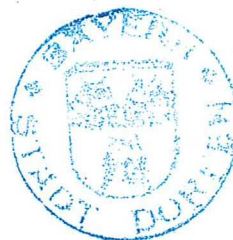
- 7.5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.8.2023. Hierbei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzungsänderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat die städtebauliche Satzung in der Fassung vom 21.6.2023 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 15.09.2023



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung für die Aufstellung der Satzung.

Der Bereich des bebauten Gebietes „Oberhausmehring Süd“ liegt zwischen dem Ortsteil Oberhausmehring und dem neu entstandenen Gewerbegebiet an der Autobahn A94, direkt an der Bundesstraße B15.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist der Umgriff der Satzung als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Es befinden sich dort 5 Anwesen in denen ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind sowie Nebengebäude. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden.

Der gesamte geplante Bereich ist durch öffentliche Straßen erschlossen, an die städtische Wasserversorgung sowie an das Kanalnetz angeschlossen und mit Elektrizität versorgt.

Ein Grundstückseigentümer hat die Ausweisung einer Lückenfüllungssatzung für den genannten Bereich beantragt.

Die rechtlichen Voraussetzungen regelt das Baugesetzbuch (BauGB) im § 35, Abs. 6. Dementsprechend kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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.

Eine weitere Voraussetzung, dass die Satzung mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, ist gegeben.

Anlass und Ziel der Satzung ist die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten, in den bestehenden oder neu entstehenden Wohngebäuden. Momentan befindet sich die Fläche im unbeplanten Außenbereich. Somit ist aktuell die Möglichkeiten des Einbaus von 2 Wohneinheiten in die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses nicht gegeben.

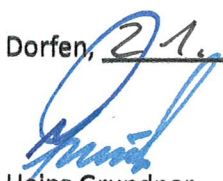
Durch das Aufstellen der Satzung wird dies nun ermöglicht. Es kann somit jeweils eine zusätzliche eigenständige Wohneinheit in den relativ großzügigen Gebäuden entstehen. Außerdem sollen durch maßvolle Erweiterungen weitere Möglichkeiten einer Wohnnutzung innerhalb der Satzungsgrenzen geschaffen werden.

Mit dieser Maßnahme wird dem aktuellen politischen Willen zur Schaffung von neuem Wohnraum Rechnung getragen, ohne eine übermäßige, neue Flächenversiegelung zu beanspruchen. Die hier angewandte Nachverdichtung ist aus sozialen, ökonomischen sowie ökologischen Gründen zu begrüßen und zu unterstützen. Vorhandene Infrastruktur wird genutzt.

Sie gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen generationenübergreifend in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung mit sich bringt. Die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie Klimaschutz in der Stadtentwicklung können durch die hier erfolgte Innenentwicklung gewährleistet werden.

Dorfen,

21.6.2023


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

