

Stadt Dorfen



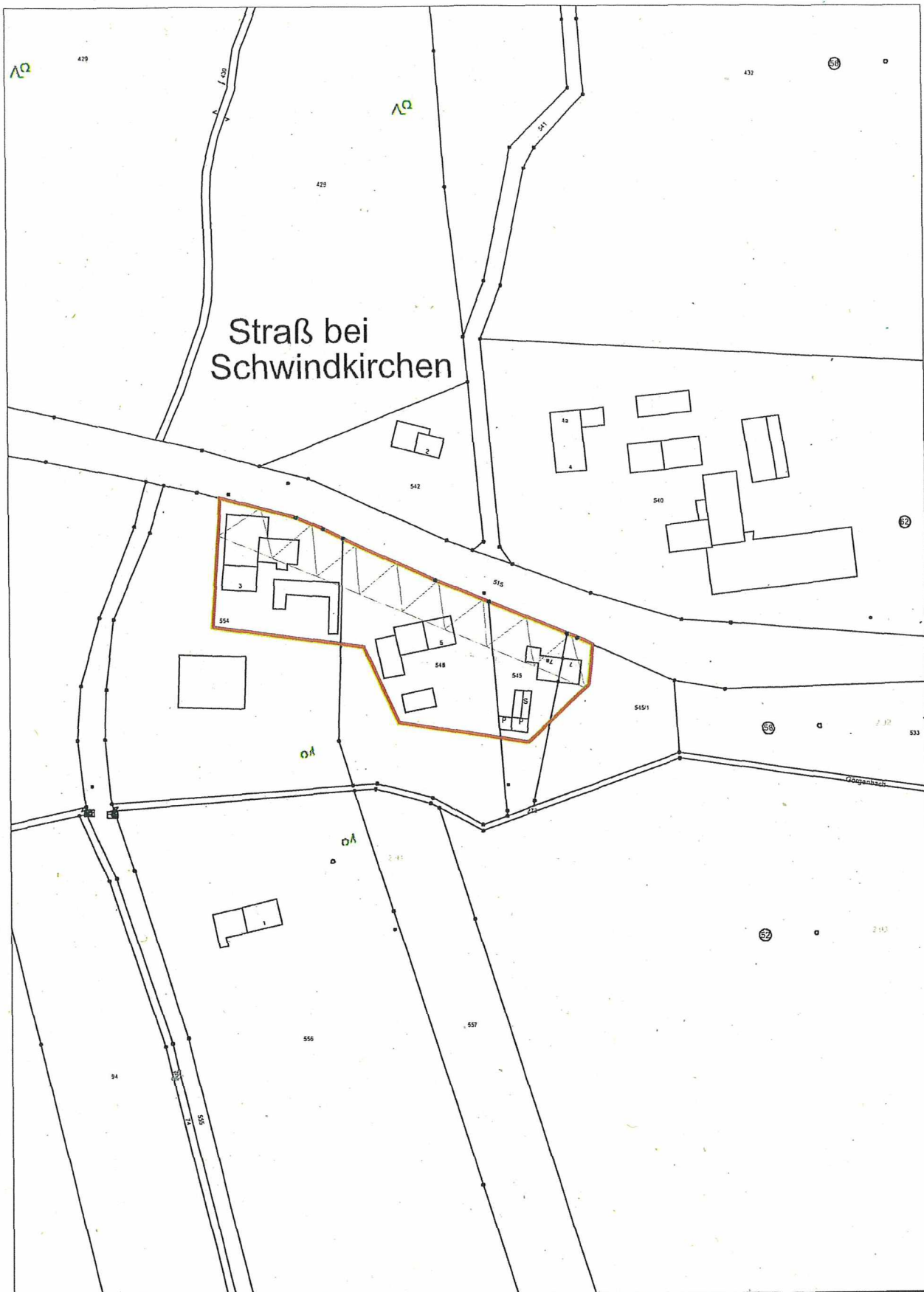
Außenbereichssatzung
gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„Straß“

M 1: 2000

Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Fassung 22.07.2020
 09.12.2020



**Stadt
Dorfen**

Rathausplatz 2
84405 Dorfen
rathaus@dorfen.de

Tel.: 08081-411-0
Fax.: 08081-411-140
www.dorfen.de

Bearbeitet:

Datum: 09.12.2020

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:2000

Dieser Kartenausschnitt ist kein amtlicher Lageplan! Amtliche Lagepläne sind beim Vermessungsamt Erding anzufordern!

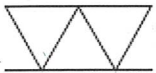
Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB folgende

Satzung „Straß“

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich Außenbereichssatzung



Anbauverbotszone 20m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2084

1.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortes Straß, 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 dienenden 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. Staatsstraße 2084

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand Bauverbot – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Bestehende Gebäude innerhalb der Anbauverbotszone sind vom Bauverbot befreit.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Unmittelbare neue Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2084 sind nicht zulässig.

Die Sichtflächen sind unter Berücksichtigung der RAL für alle Zufahrten 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 Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

2. Abwasser

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Dorfen sieht für den Ortsteil Straß 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.

3. 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.

4. Sparten

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

5. Landwirtschaft

Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen durch landwirtschaftliche und gartenbauliche Betriebe sind zu dulden. Diese Beeinträchtigungen sind auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen zu tolerieren.

6. Denkmal

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.

7. Lärmimmissionen

Das auszuweisende Baugebiet liegt direkt an der stark befahrenen Staatsstraße St 2084. Eine Berechnung der Lärmimmissionen anhand der Verkehrszahlen von 2015 ergab, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005-1 für ein Dorfgebiet (MD) nach der BauNVO erst in einem Abstand von ca. 30 m von der Straßenmitte eingehalten sind. D. h. zukünftige Bauvorhaben sind nur in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen genehmigungsfähig.

Die Untere Immissionsschutzbehörde ist stets im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, damit die Anforderungen an den baulichen Schallschutz konkretisiert werden können.

8. Regenwasser

Die anfallenden Dachabwässer werden durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind. 5,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten und in den "Görgenbach" eingeleitet.

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 TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Bei Niederschlagswasser und Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

9. Löschwasser

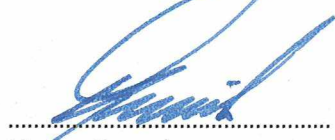
Die Löschwasserversorgung steht begrenzt zur Verfügung (Grundschutz von 48 m³/h über zwei Stunden). Der erforderliche Löschwasserabgleich ist im Einzelfall mit der Brandschutzdienststelle zu klären. Eine konkrete Bewertung des Löschwasserbedarfs ist nur für Einzelbauvorhaben möglich.

Dorfen, den 09.12.2020

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Straß“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 22.07.2020 gefasst und am 31.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 08.09.2020 bis 08.10.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 08.09.2020 bis 08.10.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 09.12.2020 gefasst.

Dorfen, den 18.12.2020

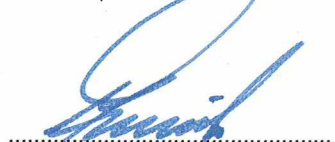


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

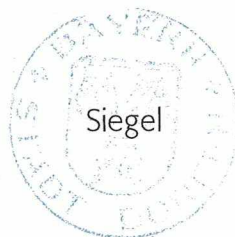


5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 29.01.2021 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.12.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 01.02.2021



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung zur Außenbereichssatzung „Straß“

I. Lage:

Straß liegt 2,5 km südöstlich von Dorfen in der Gemarkung Stollnkirchen.

II. Ziel der Satzung:

Straß ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 5 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 Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger in Straß Bauland zu schaffen.

III. Erschließung:

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen zu sichern.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Isener Gruppe.

Dorfen, 09.12.2020


Heinz Grundner
1. Bürgermeister

