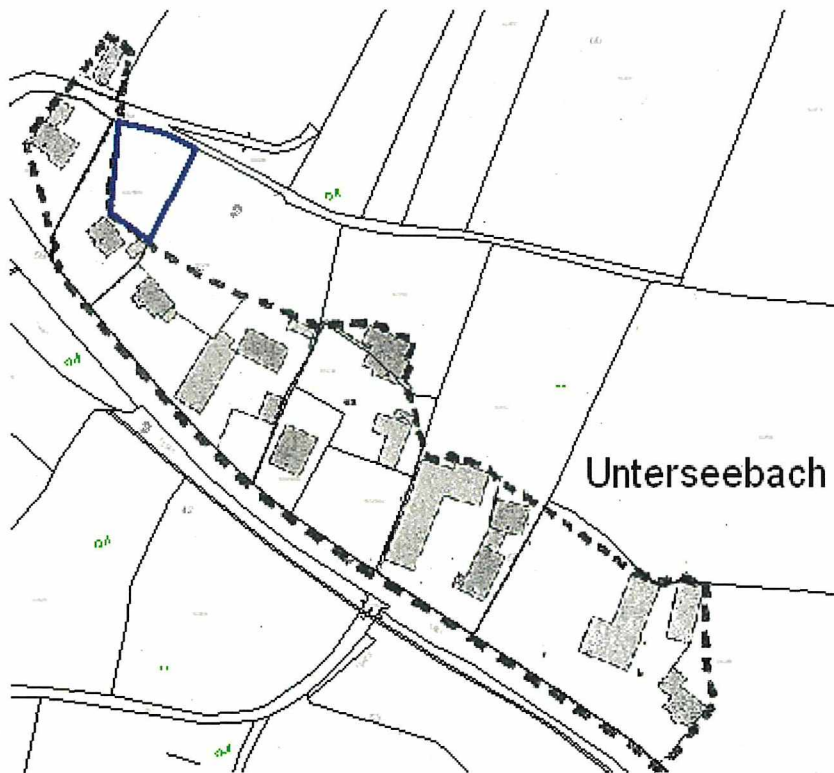


Stadt Dorfen



1. Änderung der Außenbereichssatzung

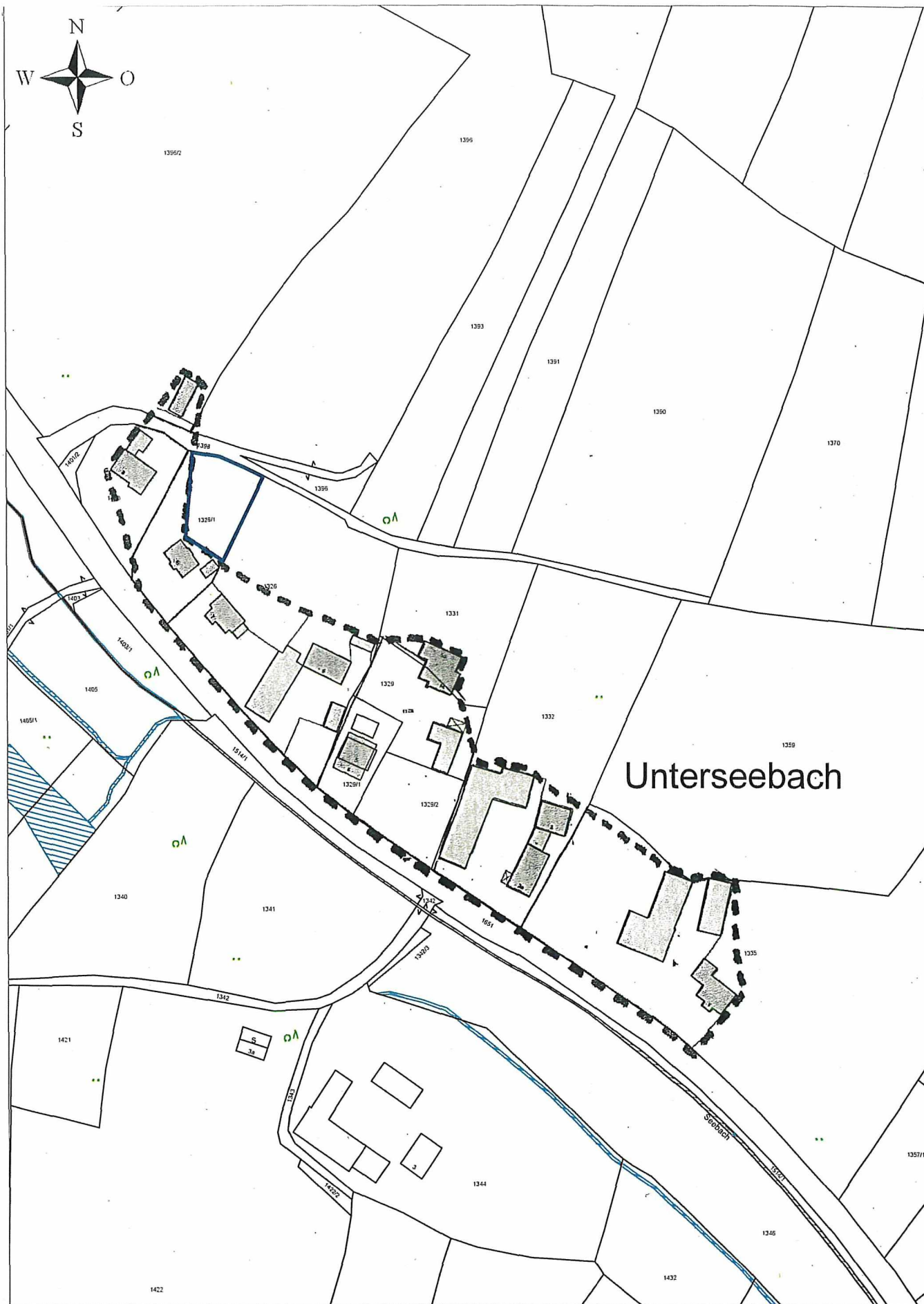
„Unterseebach“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

M 1: 2000

Planverfasser:
Stadt Dorfen
Bauverwaltung
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Fassung 10.02.2021
28.07.2021



Unterseebach



**Stadt
Dorfen**

Rathausplatz 2
84405 Dorfen
rathaus@dorfen.de

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

Bearbeitet:

Datum: 28.07.2021

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

1. Änderung der Satzung „Unterseebach“

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Festsetzungen durch Planzeichen

— — — — — Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung

_____ Geltungsbereich der Erweiterung der Außenbereichssatzung

1.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für einen Teil des Ortes Unterseebach, 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 dienender 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. Sparten

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

2. Landwirtschaft

Mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe resultieren, muss gerechnet werden. Diese Beeinträchtigungen sind auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen und in der Nacht zu tolerieren.

2. 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.

4. Abwasser

Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

5. 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.

6. Regenwasser/Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOC (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

7. Abfallentsorgung

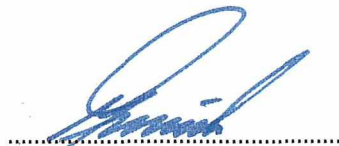
Die Müllbehälter sind an der Ortsverbindungsstraße bereitzustellen.

Dorfen, den 28.07.2021

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Unterseebach“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 10.02.2021 gefasst und am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 15.04.2021 bis 17.05.2021 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 15.04.2021 bis 17.05.2021 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 28.07.2021 gefasst.

Dorfen, den 03.08.2021



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.08.2021 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 28.07.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.09.2021



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung zur Außenbereichssatzung „Unterseebach“

I. Lage:

Der Ortsteil Unterseebach liegt etwa 3 km Luftlinie westlich von Dorfen in der Gemarkung Zeilhofen.

II. Ziel der Satzung:

Unterseebach ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 9 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.

Darüber hinaus ist die Stadt Dorfen bestrebt, für eine einheimische Familie im Ortsteil „Unterseebach“ Bauland zu schaffen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

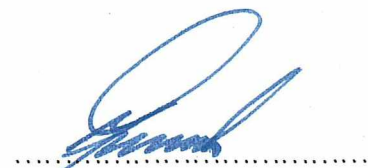
III. Erschließung:

Die Erschließung der Grundstücke im Umgriff der Satzung ist durch die Gemeindeverbindungsstraße (Zeilhofener Straße) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal gesichert.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Erding-Ost.

Dorfen, 28.07.2021



Heinz Grundner
1. Bürgermeister

