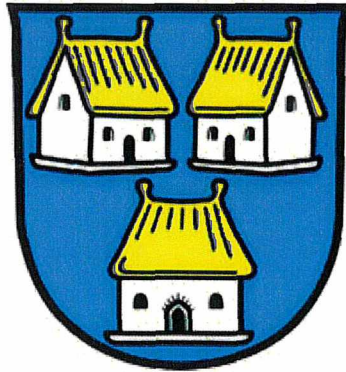




Stadt Dorfen

AUßENBEREICHSSATZUNG GEM. § 35 ABS. 6 BauGB

FÜR DEN BEREICH VOLDERING

1:2000

Planverfasser: Planungsbüro für Bauwesen
Anton Zuhr
Glockshub 4
84416 Taufkirchen (Vils)
Tel.: 08742/8376
Fax.: /2140

Anton.Zuhr@t-online.de

Glockshub, 09.03.2022
1.Änderung, 27.07.2022
2.Änderung, 21.09.2022

STADT DORFEN - LKR. ERDING AUSSENBEREICHSSATZUNG "VOLDERING"

M 1:2000

SATZUNGSUMGRIFF 09.03.2022
1. ÄNDERUNG 27.07.2022
2. ÄNDERUNG 21.09.2022



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

Satzung

**über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
- Voldering -**

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortes Voldering, Stadt Dorfen, Landkreis Erding werden gemäß dem im Lageplan (M 1:2000) ersichtlichen Darstellung festgelegt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung**

- 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- u. 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. Pro Wohngebäude sind bis zu drei Wohneinheiten zulässig.**

- #### 4. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

C. Hinweise durch Text

Erschließung

Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an eine Kleinkläranlage anzuschließen.

Die Behandlung von häuslichem Schmutzwasser in dezentralen Anlagen (Kleinkläranlagen) ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen nach LfU-Merkblatt 4.4./22 sowie den wasserrechtlichen Vorgaben zulässig, wenn ein gemeindliches Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt. Das Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung der neuen Bebauung entsprechend fortzuschreiben. Falls bestehende Kleinkläranlagen immer noch nicht dem Stand der Technik entsprechen, sind diese umgehend nachzurüsten! Die Kosten hierfür sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

Die Wohngebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Nur wenn eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 BayWG in ein Oberflächengewässer (Rettenbacher Bach) eingeleitet werden. Die Ableitung über Privatgrundstücke ist mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern und vorzulegen.

Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bzw. nahegelegener landwirtschaftlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

Die Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

Glockshub, 09.03.2022
1.Änderung, 27.07.2022
2.Änderung, 21.09.2022

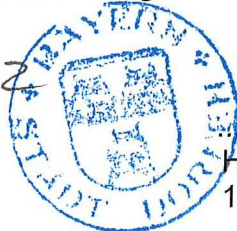
Anton Zuhr
Anton Zuhr



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Voldering“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 9.3.2022 gefasst und am 29.4.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde vom 12.5.2022 bis 17.6.2022 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 12.5.2022 bis 17.6.2022 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde auf Grundlage des Entwurfs der Satzung in der Fassung vom 27.07.2022 nach Billigung durch den Bau- und Verkehrsausschuss in der Zeit vom 09.8.2022 bis 25.8.2022 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erneut Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 21.9.2022 gefasst.

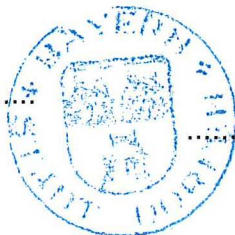
Dorfen, den 14.10.2022




Heinz Grundner
1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.12.2022 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 21.09.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Dorfen, den 9.2.2023




Heinz Grundner
1. Bürgermeister

Begründung :

Voldering ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 6 Anwesen und einem Austragswohnhaus.

Der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt; es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Die Satzung bestimmt, dass Vorhaben die Wohnzwecke 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.

Durch die Satzung soll die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gegeben sein.

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

Glockshub, den 14.10.2022

Dorfen, den 14.10.2022

:

Planungsbüro für Bauwesen
Anton Zuhr
Glockshub 4
84416 Taufkirchen (Vils)
Tel.: 08742/8376
Fax.: /2140



Heinz Grundner
1. Bürgermeister