

Stadt Dorfen

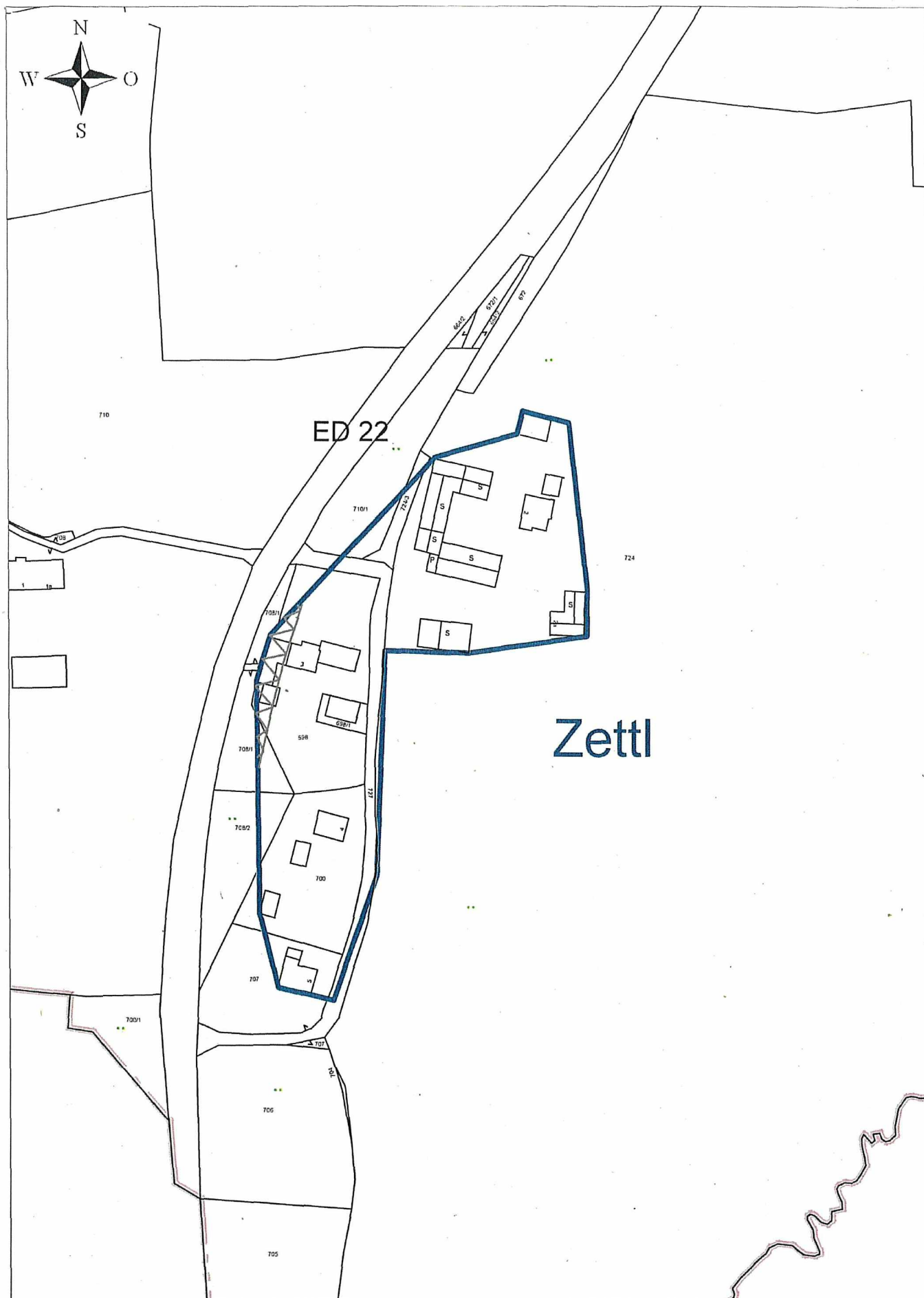


Außenbereichssatzung
gem. § 35 Abs. 6 BauGB
„Zettl“

M 1: 2000

Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Fassung 10.02.2021
28.07.2021



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

Satzung „Zettl“

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich Außenbereichssatzung



Anbauverbotszone 15m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße ED 22

1.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für einen Teil des Ortes Zettl, 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.

Pro Wohngebäude sind 3 Wohneinheiten zulässig.

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 Betrieben 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

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Dorfen sieht für den Ortsteil Zettl 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.

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.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss auf Neuanlagen von Bäumen an der ED 22 verzichtet werden. Für den Fall, dass trotzdem Baumpflanzungen im Bereich der ED 22 realisiert werden sollen, sind diese in jedem Fall mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12- Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

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 Gemeingebrauchs 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.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser und Überwasser von Kleinkläranlagen in die Straßenentwässerung ist nicht genehmigungsfähig.

7. Kreisstraße ED 22

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 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 Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Unmittelbare neue Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur ED 22 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 Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

8. Löschwasser

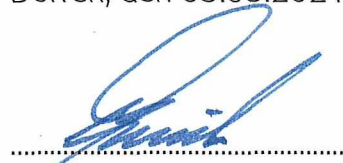
Die Löschwasserversorgung steht für Ein- und Zweifamilienhäuser in ausreichender Menge zur Verfügung (Grundschutz von 48 m³/h über zwei Stunden). Der erforderliche Löschwasserabgleich für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe ist im Einzelfall mit der Brandschutzdienststelle zu klären. Eine konkrete Bewertung des Löschwasserbedarfs ist nur für Einzelbauvorhaben möglich.

Dorfen, den 28.07.2021

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Zettl“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 10.02.2021 gefasst und am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 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.

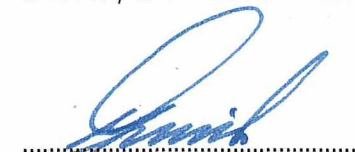
Dorfen, den 03.08.2021


.....
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 „Zettl“

I. Lage:

Zettl liegt etwa 5 km Luftlinie nordöstlich von Dorfen in der Gemarkung Schiltern.

II. Ziel der Satzung:

Zettl 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.

Darüber hinaus ist die Stadt Dorfen bestrebt, für die einheimischen Bürger im Ortsteil Zettl 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 über die Kreisstraße ED 22 gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserbeschaffungsverbands Gatterberger Gruppe.

Dorfen, 28.07.2021



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister