

**Stadt Dorfen**

Landkreis Erding



## **Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Unterschiltern**

Fassung: 31.07.2024

### **Verfasser:**

baupunkt8-ingenieure

Urtlfing 8

84405 Dorfen

Telefon: 08081/9556800

Fax: 08081/9560848

Email: [info@baupunkt8.de](mailto:info@baupunkt8.de)

Die Stadt Dorfen erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die folgende Satzung:

## **„Außenbereichssatzung Unterschiltern“**

### **A) Festsetzungen durch Planzeichen**

Siehe beiliegende zeichnerische Darstellung

### **B) Festsetzungen durch Text**

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung wird durch den im Lageplan dargestellten Umgriff festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Der Bereich umfasst Teilbereiche der Flurnummern 204/1, 10, 9, 20, 7, 5, 77, 6, 12, 14/2, 13, 24, 78, 82, 16, 15, 17, 18 und 19 der Gemarkung Schiltern sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

#### **2. Vorhaben**

Innerhalb des unter 1. festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 35 BauGB.

Der Errichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der genannten Objekte 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. Maß der baulichen Nutzung**

Es sind zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Darüber hinaus bleiben für die Bestandsanwesen die Regelungen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch Umnutzung gem. § 35 Abs. 4 BauGB weiter gültig.

### **C) Hinweise**

#### **1. Erschließung**

Alle betroffenen Flurstücke sind über die bestehenden angrenzenden Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.

Bauvorhaben im Bereich der Satzung sind an eine Kleinkläranlage anzuschließen. Die Behandlung des häuslichen Schmutzwassers in dezentralen Anlagen 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 noch nicht dem Stand der Technik entsprechen, sind diese umgehend nachzurüsten. Die Kosten hierfür sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist spätestens im Rahmen des Bauantrages durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Nur wenn eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, darf das Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 BayWG in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die Ableitung über Privatgrundstücke ist mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern.

Neue Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes *Gatterberger Gruppe* anzuschließen.

## **2. Überflutung**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Außenbereichssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

## **3. Denkmalschutz**

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 geben.

## **4. Bodenschutz**

Treten bei Baumaßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage, ist hierüber das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht des Landratsamtes Erding unverzüglich zu informieren.

## **5. Naturschutz**

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Außenbereichssatzung (Flurnummern 9/0 T, 7/0 T) ein Gewässerbegleitgehölz stockt, welches als Teilbereich des Flachlandbiotops Alt- und Quellarme der Goldach zwischen Armstorf und Seemühle mit der Biotop-Teilflächen-Nr. 7739-1190-004 erfasst ist.

## **6. Landwirtschaft**

Die Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch 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.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

## **7. Immissionsschutz**

Im Plangebiet befinden sich gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe. Es darf zu keinerlei Einschränkungen der bereits vorhandenen Betriebe kommen. Die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs sind zu dulden.

### **Inkrafttreten**

Die vorstehende Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den .....

.....  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss zur Aufstellung der Städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Unterschiltern“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gegeben.

### **2. Öffentliche Beteiligung**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

### **3. Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

### **4. Beschlussfassung**

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat am ..... den Satzungsbeschluss zur Städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Unterschiltern“ in der Fassung vom ..... gefasst

Dorfen, den .....

.....  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

### **5. Bekanntmachung**

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

Dorfen, den .....

.....  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel