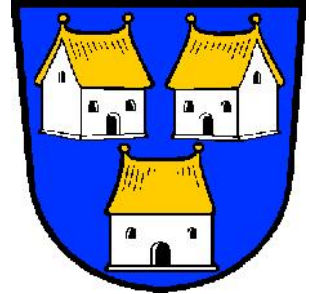


**AUSSENBEREICHSSATZUNG**  
gem. §35 Abs. 6 Satz BauGB  
für den Bereich " Großkatzbach "

Gemeinde : Stadt Dorfen  
Landkreis : Erding  
Regierungsbezirk : Oberbayern



Stadt Dorfen  
Rathausplatz 2  
84405 Dorfen

Erstelldatum: 05.11.2024  
Geändert :  
Endfassung :



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

## **Satzung** **" GROßKATZBACH "**

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

### Festsetzungen durch Planzeichen

 Geltungsbereich

1. Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für einen Teil des Ortes Großkatzbach, Stadt Dorfen, Landkreis Erding werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen 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- 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.
4. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Hinweise:**

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.

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

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 Gemeindegebrauchs nach Art. 18 BayWG in ein Oberflächengewässer ( Katzbacher Bachl ) eingeleitet werden. Die Ableitung über Privatgrundstücke ist mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern und vorzulegen.

Die Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

## 1. Garagen und Stellplätze

In Bezug auf Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen

## 2. Landwirtschaft

Mit Geruchs- und Staubemissionen, die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Viehhaltung resultieren, muss gerechnet werden. Diese Beeinträchtigungen sind zu tolerieren.

## 3. Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

St.Wolfgang, den

Entwurf: 05.11.2024

geändert:

Endfassung :

Der Planverfasser



Verfahrensvermerke :

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

Dorfen , den .....

Siegel

.....  
Grundner 1. Bürgermeister

5. 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 Außenbereichssatzung in der Fassung vom vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen , den .....

Siegel

.....  
Grundner 1. Bürgermeister

## Begründung zur Außenbereichssatzung " Großkatzbach "

### I. Lage:

Großkatzbach liegt 2,5 km nordöstlich von Dorfen in der Gemarkung Wasentegernbach

### II. Ziel der Satzung:

Der Geltungsbereich Großkatzbach ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 4 Anwesen.

Der Bereich der aktuellen Außenbereichssatzung 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.

Pro Wohngebäude sollen 3 Wohneinheiten zugelassen werden. Die Wohneinheiten dürfen auch aneinandergesetzt werden.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger in Großkatzbach Bauland zu schaffen.

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

### III. Erschließung:

Die Grundstücke im Umgriff der Satzung sind über bestehende Zufahrten von der Staatsstraße 2086 gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Isener Gruppe

Dorfen, den .....

Siegel

.....  
Grundner 1. Bürgermeister