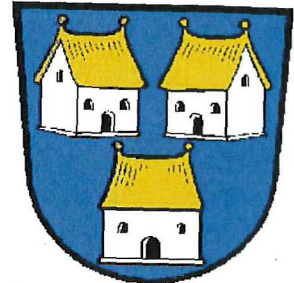


Einbeziehungssatzung
gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
" Eibach Südwest "

Gemeinde : Stadt Dorfen
Landkreis : Erding
Regierungsbezirk : Oberbayern



Planverfasser:

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Erstelldatum: 10.06.2020
Geändert :
Endfassung :

Hochbauplanungsbüro
Bauplanung - Bauleitung

SEISENBERGER
Gewerbestraße 12, 84427 Sankt Wolfgang
Tel.: 08085 1447 * Fax: 08085 9394818
www.hochbau-seisenberger.de * info@hochbau-seisenberger.de

LAGEPLAN M = 1 : 1000

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1000
Gemarkung: Eibach Auszug vom 20.04.2020



Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende

Satzung

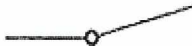
" Einbeziehungssatzung Eibach Südwest "

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

A. Festsetzungen durch Planzeichen



Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1 : 1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Das gekennzeichnete Grundstück Fl.-Nr. 103 der Gemarkung Eibach am südwestlichen Ortsrand des Ortsteil Eibach werden in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Eibach einbezogen. Der Bereich des einzubeziehenden Baugrundstücks nimmt eine Fläche von ca. 735 m² ein.



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

E+D

max.2 ." Vollgeschosse"



Gehölzbestand. zu erhalten



vorhandener Einzelbaum, zu erhalten



Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste

B. Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung

Innerhalb der festgesetzten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

2. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

3. Garagen und Stellplätze

Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze sind wie in der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen zu errichten.

C. Hinweise durch Text

1. **Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden.**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2

Bay DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Bay DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmal -
pflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer
und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der
Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines
der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten,
die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses
teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter
der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Bay DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf
von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn
nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei -
gibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das
zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die zuständige
Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

2. Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die
Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-
Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch
vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich
geforderten Umfang genutzt werden.
Der Einsatz von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung
und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.
Standort für Solaranlagen: Satteldächer
3. Für die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist die beigelegte Artenwahlliste
Bestandteil dieser Satzung. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender
Grenzabstand einzuhalten.
4. Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten
Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von ent-
sprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen
werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und
müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am
Wochenende durchgeführt werden Vorgenanntes ist als ortsüblich zu
bewerten und entschädigungslos zu dulden.

5. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Kindergarten sind ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Gegen die aus dem Kindergartenbetrieb ausgehenden Immissionen sind vom Bauwerber erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
6. Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind über einen überlangen Hausanschluss, an den städtischen Mischwasserkanal anzuschließen und dies über eine Dienstbarkeit (Leitungs-, Geh- und Fahrrecht) über das Grundstück Fl.Nr. 103/1 Gemarkung Eibach zu sichern.
Die anfallenden Dachabwässer werden durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind 5,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten.
Bei Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
Das Wohngebäude ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
7. Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, wie in der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.
8. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich Bepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
9. Die Verkehrsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind durch Dienstbarkeiten zu sichern und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
10. **Plangenaugigkeit**
Amtliches Katasterblatt M= 1 : 1000
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der aus dem Katasterkartenwerk erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können.
Dafür kann seitens der Stadt und des Hochbauplanungsbüros Seisenberger, keine Gewähr übernommen werden.
11. **Maßentnahme:**
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Artenwahlliste

Pflanzung zur Abschirmung und Eingrünung

Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindestens 10% der Freiflächen (ohne Ortsrandeingrünung) die Bauparzelle ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten.

Für die Randeingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H. 3 x v. StU 18 - 20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sil vatica	Gew. Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H. 3 x v. StU 18 - 20

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbaum lokaltypischer Sorten H. 3 x v. StU 12 - 14

Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Erding.

Sträucher 2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstsorten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe

Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig.

Verfahrensvermerke zur Einbeziehungssatzung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung „Einbeziehungssatzung Eibach Südwest“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 10.06.2020 gefasst und am 13.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der betroffenen Öffentlichkeit wird von 21.07.2020 bis 21.08.2020 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB Gelegenheit gegeben, zur Satzung Stellung zu nehmen.

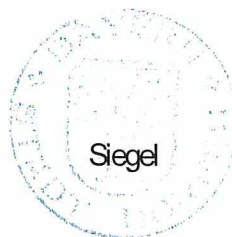
3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wird in der Zeit vom 21.07.2020 bis 21.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 16.09.2020 gefasst.

Dorfen, den 30.09.2020

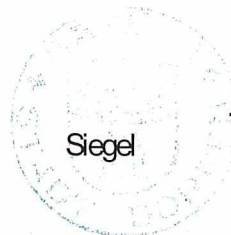


Siegel


.....
Grundner 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Dorfen, den 01.10.2020



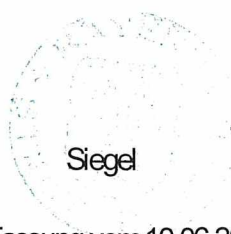
Siegel


.....
Grundner 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 22.11.2020, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die städtebauliche Satzung in der Fassung vom 10.6.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 11.1.2021.....



Siegel


.....
Grundner 1. Bürgermeister

Die Begründung und der Lageplan in der Fassung vom 10.06.2020 sind Bestandteil der Satzung

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Eibach Südwest“

I. Lage

Der Ortsteil Eibach liegt etwa 2,5 km nördlich der Stadt Dorfen.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am südwestlichen Ortsrand.

II. Ziel der Satzung:

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, eine Bebauung im Umgriff der Einbeziehungssatzung zu ermöglichen. Die Aufstellung dieser Satzung erfolgt aufgrund eines konkret anstehenden Bauvorhabens im durch die Satzung festgelegten Geltungsbereich. Eine Bauanfrage durch den Grundstückseigentümer liegt bereits vor. Ziel der Satzung ist es das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen. Da der Ort Eibach aufgrund seiner Lage nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten bietet kommen nur wenige Flächen zur Bebauung in Betracht. Somit sind die Flächen im Umgriff der Satzung als Bauland prädestiniert.

Die Fläche ist zum Teil im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und ist von der bestehenden Bebauung in der Umgebung geprägt.

Aus städtebaulicher Sicht steht der Erweiterung von Eibach in dem dargestellten Umfang nichts entgegen.

III. Erschließung:

Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind über einen überlangen Hausanschluss, an den städtischen Mischwasserkanal anzuschließen und dies über eine Dienstbarkeit (Leitungs-, Geh- und Fahrrecht) über das Grundstück Fl.Nr. 103/1 Gemarkung Eibach zu sichern.

Die anfallenden Dachabwässer werden durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind 5,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten.

Bei Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Das Wohngebäude ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

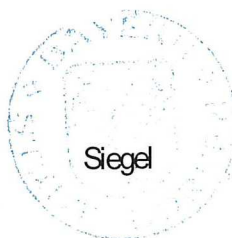
Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverband Erding Ost Stromanschluss ist vorhanden durch Stadtwerke Dorfen

IV. Grünordnung:

Die Eingrünung der einbezogenen Fläche ist teilweise durch eine bestehende Ortsrandeingrünung bereits vorhanden. Teilweise sind Neupflanzungen vorzunehmen.

Die Arten der Bäume werden durch die Artenwahlliste bestimmt.

Dorfen, den 10.6.2020



Siegel


.....
Grundner 1. Bürgermeister