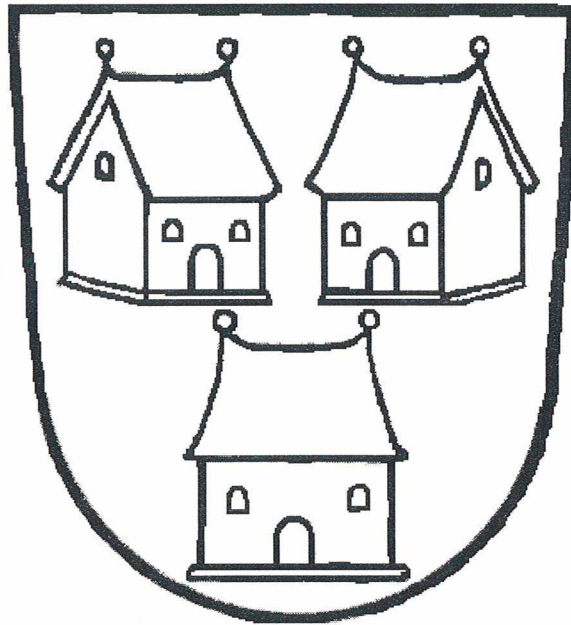


2. Änderung der Städtebaulichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Hampersdorf



Stadt Dorfen

Planfertiger:
IB Lehertshuber
Wurmsham

Fassung vom 09.04.2013

Änderung der städtebaulichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3

Planungsträger: Stadt Dorfen

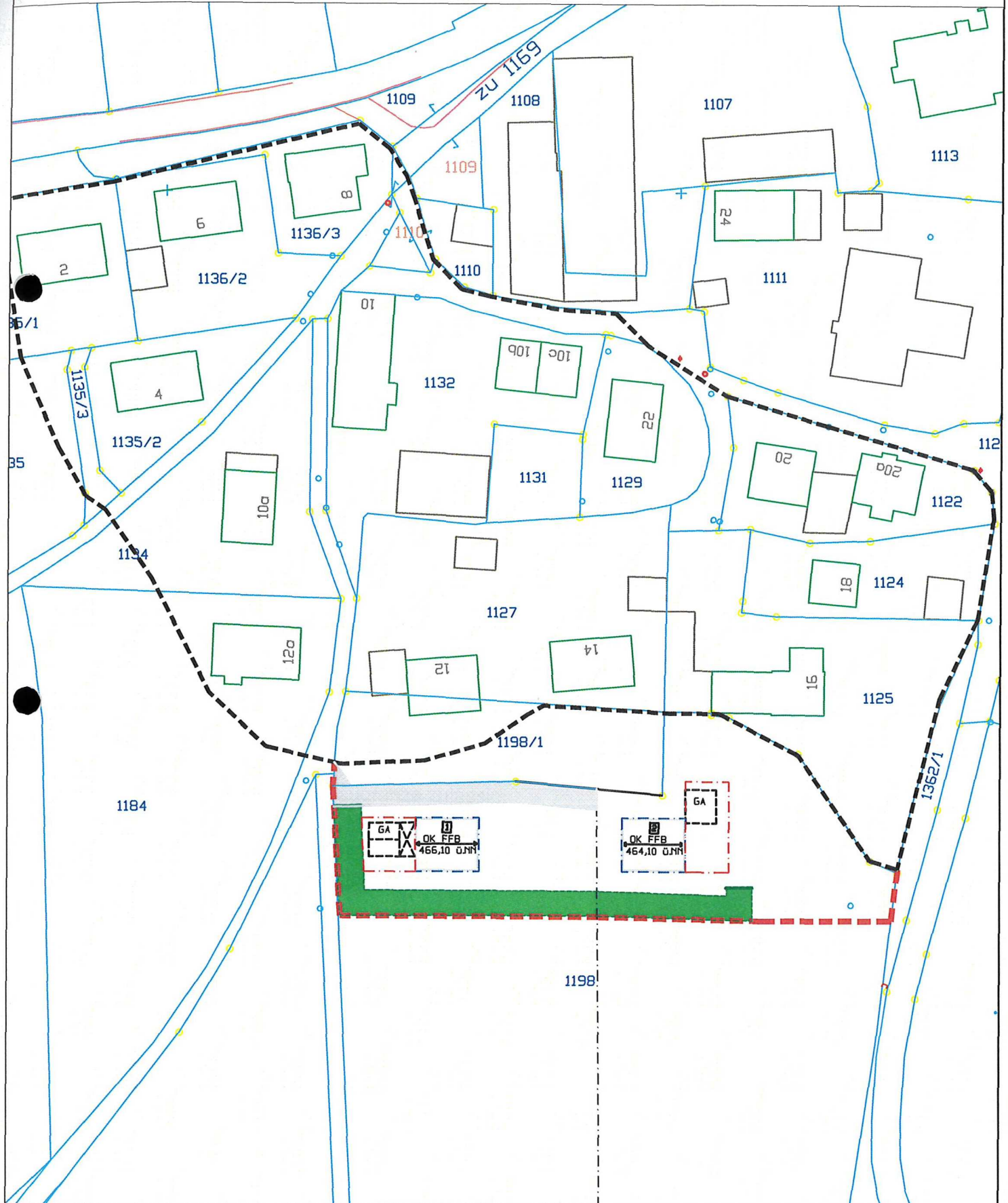
Lage: Ortsteil Hampersdorf, Stadt Dorfen

Fassung vom: 09.04.2013

Planfertiger: IB Lehertshuber, Wurmsham



M 1:1000



I. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich (bestehende Satzung)
	Geltungsbereich der 2. Änderung
	Baugrenze Hauptgebäude
	Baugrenze Garage
	Firstrichtung
	private Verkehrsfläche
	private Grünfläche

II. Festsetzungen durch Text

Die Einzelhäuser sind in I+D-Form zu errichten.

Höhe baulicher Anlagen:

maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,50 m (OK Fertigfußboden
Erdgeschoss bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)
festgesetzte Höhe Parzelle 1: 466,10 m ü.N.N.
festgesetzte Höhe Parzelle 2: 464,10 m ü.N.N.

Die Firstrichtung muss in West-Ost-Richtung verlaufen.

Das Dach ist als Satteldach, mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 35 Grad auszuführen.

Garagen

Garagen sind bis zu einer Gesamtnutzungsfläche von 50,00 m² in der dafür vorgesehenen Baugrenze zulässig.

Hinweise:

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.

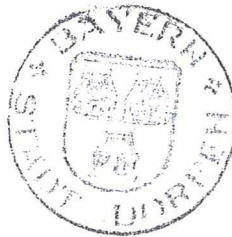
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauamt Dorfen
Dorfen, 09.04.2013

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur 2. Änderung der städtebaulichen Satzung über die Abrundung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Hampersdorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 09.08.2011 gefasst und am 22.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wird vom 25.02.2013 bis 25.03.2013 Gelegenheit gegeben zur Satzungsänderung Stellung zu nehmen.
3. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen am 09.04.2013 gefasst.

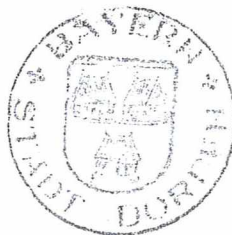
Dorfen, den 01.10.2013



Heinz Grundner
1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 22.11.2013....., 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 09.04.2013..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 25.11.2013.....



Heinz Grundner
1. Bürgermeister

2. Änderung der Städtebaulichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Hampersdorf

Inhalt

1. Planrechtliche Voraussetzungen
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereichs
3. Geplante bauliche Nutzung
4. Flächenverteilung
5. Erschließung
6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Planfertiger:
IB Lehertshuber
Wurmsham

1. Planrechtliche Voraussetzungen

Der Ortsteil Hampersdorf liegt etwa 1 km östlich der Stadt Dorfen. Der Geltungsbereich 2. Änderung der Satzung befindet sich am südlichen Ortsrand.

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

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

Lage:

Der Ortsteil Hampersdorf liegt ca. 1,0 km östlich der Stadt Dorfen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches schließt am südlichen Ortsrand von Hampersdorf an. Der Planbereich wird im Süden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft umgeben, gegen Osten grenzt er an eine Gemeindeverbindungsstraße.

Größe:

Die Erweiterungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 3600 m² und umfasst Flurnummer 1198, sowie 1198/1, Gemarkung Dorfen. Mit Einzelhäusern bebaubare Fläche ist auf je 10,0 m * 12,0 m je Parzelle festgesetzt. Die übrigen Flächen bestehen aus Gärten auf bereits bebauten Grundstücken, ca 600 m², sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Brachflächen, die den Ortsrand sinnvoll abrunden.

Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Ausweisung im Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und von der bestehenden Bebauung in der Umgebung geprägt. In Hampersdorf besteht überwiegend Wohnbebauung.

Durch die Satzung wird die unbebaute Fläche des Außenbereichs zum Innenbereich hinzugezogen. Durch die bauliche Nutzung dieses angrenzenden Innenbereichs ist eine noch ausreichende Prägung gegeben. Die neue künftige Bebauung fügt sich problemlos in die Eigenart der Umgebung ein. Diese Sichtweise wird auch durch die Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan (11. Änderung) untermauert.

Im Ort Hampersdorf sind keine Flächen vorhanden, auf denen eine innerörtliche Nachverdichtung möglich ist. Die sonstigen Rahmenbedingungen wurden in der Fassung zur 11. Flächennutzungsplanänderung abgearbeitet. Durch diese Darstellung hat

der Stadtrat der Stadt Dorfen die Ausweisung der in diesem Bereich noch zu bebauenden Flächen abschließend festgelegt.
Aus städtebaulicher Sicht steht der Erweiterung von Hampersdorf in dem dargestellten Umfang nichts entgegen.

3. Geplante bauliche Nutzung

Für die beiden Parzellen in dem Plangebiet, einem allgemeinen Wohngebiet, werden durch Baugrenzen Gebäude mit Garagen festgesetzt. Pro Gebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen sorgt für eine Anpassung an die umgebende Topographie und Bebauung, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

4. Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 3.600 m²

davon

- festgesetzte Fläche je Einzelhaus: 10,0 m * 12,0 m	ca.	240 m ²
- festgesetzte Fläche für Garagen/Stellplätze	ca.	140 m ²
- Privatweg	ca.	200 m ²
Brutto-Baufläche	ca.	580 m ²

sonstige Flächen:

- private Grünfläche (bebaute Grundstücke)	ca.	600 m ²
- Private Grünfläche (neue Grundstücke)	ca.	1.200 m ²
- Grünstreifen Ortsrand	ca.	480 m ²
- Temporäre Gründfläche	ca.	740 m ²

Gesamtfläche ca. 3.600 m²

5. Erschließung

Unmittelbar angrenzend an die bestehende Grundstücksgrenze erschließt ein Privatweg die beiden Parzellen, der als Rangier- und Stellplatzfläche fungiert.

5.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

5.2 Wasserwirtschaft

- a) Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den örtlichen Zweckverband und kann als gesichert betrachtet werden.
- b) Oberflächenwasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll soweit wie möglich über belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden.
- c) Abwasserbeseitigung
Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Stadt zur zentralen Kläranlage in Dorfen.

5.3 Sonstiges

- d) Altlasten
Der Stadt Dorfen sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.
- e) Bodendenkmalpflege
Hinweise auf Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. 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.
- f) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Erding und ist als gesichert zu betrachten.
- g) Energieversorgung
Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Dorfen. Die Anschlüsse für die einzelnen Bauwerke erfolgen durch Erdkabel.
- h) Fernmeldeeinrichtungen
Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsbereiches kann als gesichert angesehen werden. Die Anschlüsse für die einzelnen Bauwerke erfolgen durch Erdkabel.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Aufbau einer ortsrandbildenden Grünstruktur im Süden, Westen und Osten.
- Durchgrünung des Plangebietes mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Gliederung der Grundstücke durch Anlegen einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme zur Flächenversiegelung.

Dorfen, 09.04.2013



1. Bürgermeister Grundner