

Stadt Dorfen

EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 S. 1 NR. 3 BauGB FÜR DEN BEREICH KALLING

M 1:1000

Planverfasser: Planungsbüro für Bauwesen

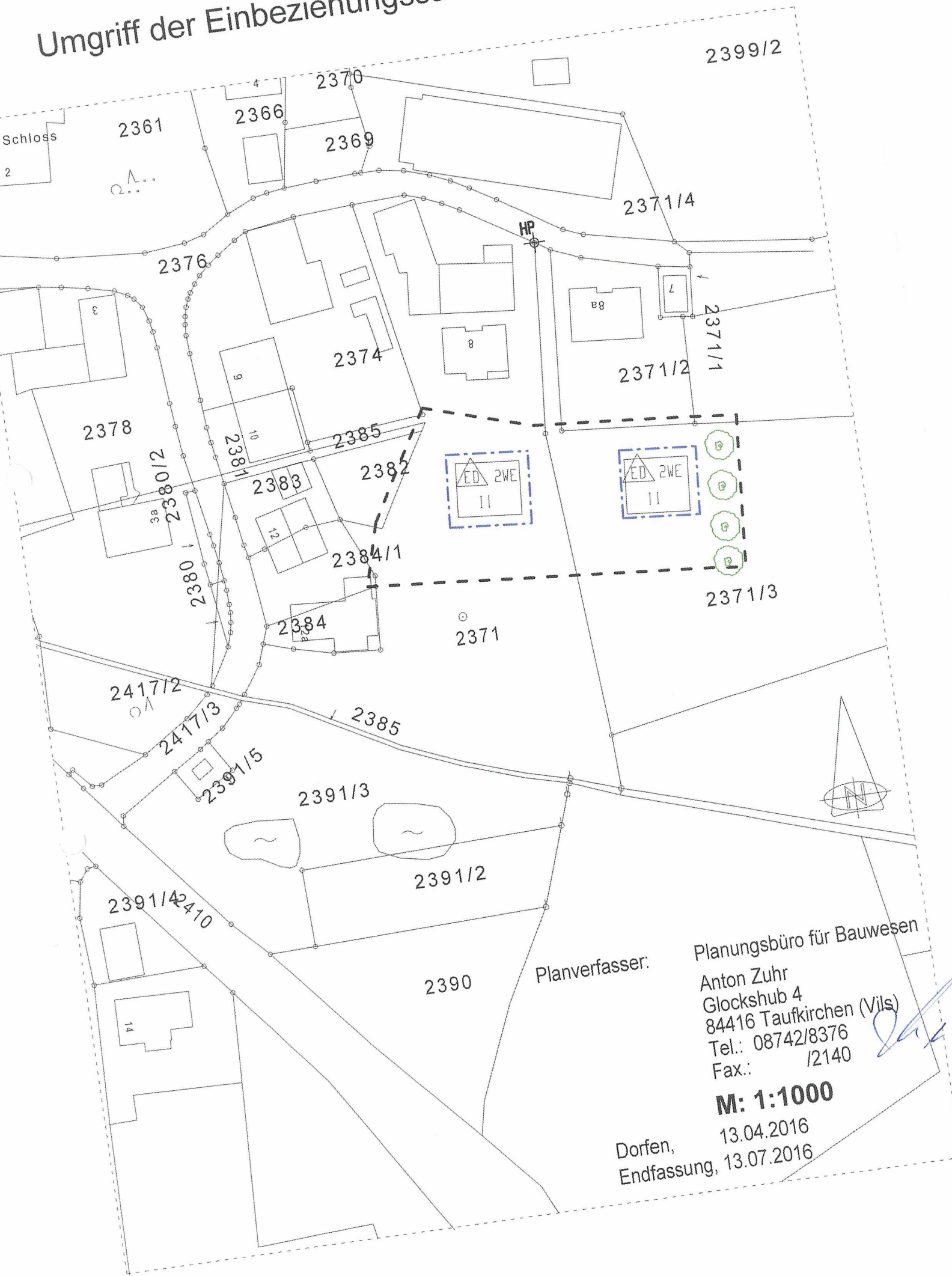
Anton Zuhr
Glockshub 4
84416 Taufkirchen (Vils)
Tel.: 08742/8376
Fax.: /2140



Anton.Zuhr@t-online.de

Dorfen, 13.04.2016
Endfassung, 13.07.2016

Umgriff der Einbeziehungssatzung "KALLING"



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.04, BGBl I S.2414) i. V. m. Art. 23 GO (i.d.F. vom 26.07.1997; GVBl S. 344, BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Stadt Dorfen folgende Einbeziehungssatzung:

Einbeziehungssatzung " Kalling"

§ 1 Geltungsbereich

Die im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan (M 1:1000) einbezogen. Der Lageplan vom 13.04.2016 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehende Flächen (Ergänzungssatzung) wird ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Bepflanzung von Obstbäumen, auf den Grundstücken FL.NR. 2371 u. 2371/3 Gemarkung Eibach, ausgeglichen. Der Ausgleich ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

§ 4 Festsetzungen

- | | | |
|----|--|--|
| 1. |  | Geltungsbereich |
| 2. |  | Baugrenze |
| 3. |  | Einzelhaus und Doppelhaus zulässig |
| 4. | 2 WE | höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden |
| 5. | II | Anzahl der Vollgeschosse |
| 6. |  | Obstbaumreihe |
| 7. | HP  | Höhenfestpunkt |

§ 5 Gebäude und Geländeanordnung

Zul. maximale Wandhöhe ist 6,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß bis Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiger Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m ab ok. natürlichem Gelände zulässig.

Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß ist 4,20 m unter HP.

HP ist der im Plan eingetragene Höhenfestpunkt (Ausgangspunkt für Höhenfestlegung = Oberkante Straße)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster zulässig.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise durch Text

Erschließung

Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an eine Kleinkläranlage anzuschließen. Die Kosten hierfür sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Die Wohngebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Die Fl.Nr. 2371/3 Gem. Eibach, wird mittels Geh.- und Fahrrecht über die Fl.Nr. 2371 Gem. Eibach straßenmäßig Richtung Norden erschlossen.

Die Straßenmäßige Erschließung wird durch den Bauherren hergestellt.

Fl.Nr. 2371 grenzt direkt und in einer ausreichenden Breite an die Erschließungsstraße (GV-Straße) an.

Höhenfestpunkt

Für die Höhenfestlegung der einzelnen Baukörper wird je Bauparzelle ein Ausgangspunkt (Höhenfestpunkt) als Planzeichen „HP“ festgesetzt und im Lageplan M 1:1000 eingetragen.

Denkmalpflege

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 machen.

Landwirtschaft

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.

Landwirtschaftliche Emissionen (evtl. Nacharbeit, Lärm- Geruchsbelästigungen) der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sind zu dulden.

Die Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

Niederschlagswasser:

Es ist für jedes Baugrundstück eine ausreichend große Regenrückhaltung vor der Einleitung ins Gewässer vorzusehen.

Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Regenrückhaltung ist durch den Bauherren zu erstellen.

Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauherren zu erstellen.

Verfahrensvermerke:

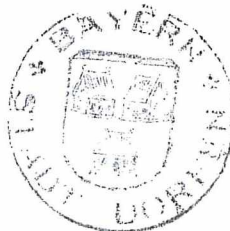
1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 13.04.2016 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Kalling zu erlassen. Der Beschluss wurde am 30.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 09.05.2016 bis 09.06.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.04.2016 bis 25.05.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen am 13.07.2016 gefasst.



Dorfen, den 22.07.2016

Heinz Gmühl
.....
1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 29.07.2016 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in der Fassung vom **13.07.2016** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)



Dorfen, den 18.08.2016

Heinz Gmühl
.....
1. Bürgermeister

Begründung :

Der Ortsteil Kalling liegt etwa 5 km nordöstlich der Stadt Dorfen.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am östlichen Ortsrand.

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

Ziel dieser Satzung ist es, den dörflichen Charakter Kalling zu erhalten, Baurecht durch eine Abrundung des bestehenden Ortes zu schaffen, zugleich aber in diesem kleineren Ortsteil innerhalb der Gemeinde Dorfen nicht privilegierte Bauvorhaben zu ermöglichen, sofern sie sich gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die vorhandene Bebauung ist durch Wohnbebauung geprägt und trägt ihren Teil zur städtebaulichen Einbindung bei.

In erster Linie wird es sich um Wohnbauvorhaben für Nachgeborene handeln.

Auf diese Weise soll einer Abwanderung der jüngeren Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Mit der Satzungsaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine Einfügung neuer Bebauung in das Ortsbild sichergestellt werden.

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

Aus städtebaulicher Sicht stehen der Erweiterung von Kalling in dem dargestellten Umfang nichts entgegen.

Klimaschutz :

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Klima innerhalb des Planungsbereiches ist feucht gemäßigt mit häufigen und ergiebigen Niederschlägen. Von der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Die Dachflächen sind nach Süden ausgerichtet um regenerative Energie wie Wärme und Strom für den Eigengebrauch zu Produzieren und zu Nutzen.

Dorfen, den 13.07.2016


1. Bürgermeister

