

Stadt Dorfen

STÄDTEBAULICHE SATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 S. 1 NR. 2 u. 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, 11.10.2005

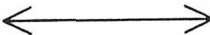
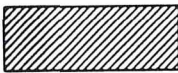
Geändert, 14.02.2006

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die folgende

Satzung

über die Festlegung der Grenzen
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
- Kalling -

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	nur Einzelhaus zulässig
2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
II	Anzahl der Vollgeschosse
	Hauptfährstrichtung
	Grünzone, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist
	Obstbaumreihe
HP 	Höhenfestpunkt
	Grundstücksnummerierung , Parzelle

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäss der Darstellung im Lageplan M 1:1000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb der festgesetzten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

2. 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 dem Grundstück Bachmaier Fl.Nr. 2425/3 Gemarkung Eibach, ausgeglichen. Der Ausgleich ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Auf der Fl.Nr. 2371 Gemarkung Eibach, Kistler ist kein Ausgleich erforderlich, da es sich um einen Ersatzbau handelt.

3. Gebäude und Geländeanordnung

Parzelle 1 Zul. maximale Wandhöhe ist 5,70 m gemessen von Oberkante Rohdecke über Untergeschoß bis Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiger Dachhaut und Außenkante Außenwand.
Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m ab ok. natürlichem Gelände zulässig, Talseitig bis 1,50 m.

Oberkante Rohdecke über Untergeschoß ist 65 cm unter HP.

Parzelle 2 Zul. maximale Wandhöhe ist 6,30 m gemessen von Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß bis Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiger Dachhaut und Außenkante Außenwand.
Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß ist 30 cm über HP.

HP ist der im Plan eingetragene Höhenfestpunkt (Ausgangspunkt für Höhenfestlegung = Oberkante Straße) für die einzelnen Parzellen 1+2
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster zulässig

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C. Hinweise durch Text

Erschließung

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

Die Fl.Nr. 2425/3 Gem. Eibach, Bachmaier wird mittels Geh.- und Fahrrecht Über die Fl.Nr. 2425 Gem. Eibach Straßenmäßig erschlossen.

Die Straßenmäßige Erschließung wird durch den Bauherren hergestellt.

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

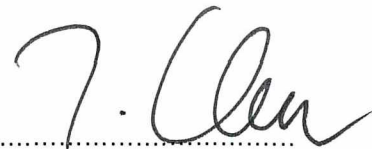
Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bzw. nahegelegener landwirtschaftlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

Die Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Ortsteil Kalling wurde vom Bau und Umweltausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 11.10.2005 gefasst und am 25.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belangen wird vom 05.12.2005 bis 05.01.2006 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen am 14.02.2006 . . . gefasst.

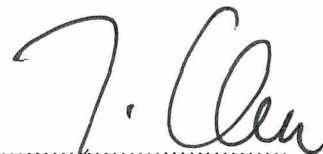
Dorfen, den 20.03.06...



1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt am 24.03.2006 . . . dabei wurde auf die Rechtsfolge der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die städtebauliche Satzung in der Fassung vom 14.02.2006 . . . in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Dorfen, den 27.03.06...



1. Bürgermeister

Begründung :

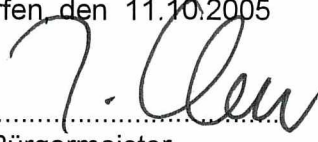
Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger in Kalling Bauland zu schaffen.

Mit dieser Satzung wird auf der Fl.Nr. 2524/3 und 2371 Gem. Eibach für die jeweiligen Eigentümer, zum Eigenbedarf, Baurecht geschaffen.

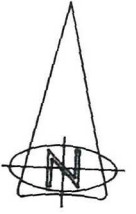
Die Flächen Bachmaier und Kistler sind im Flächennutzungsplan bereits als bebaubare Fläche dargestellt.

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

Dorfen, den 11.10.2005



.....
1. Bürgermeister



Kalling