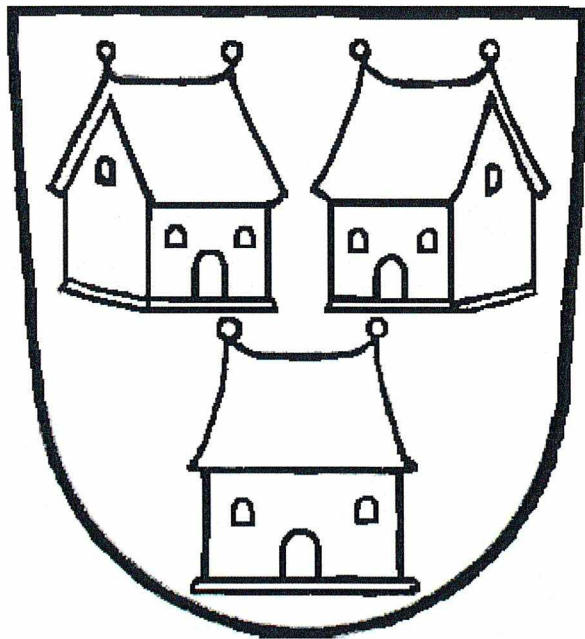


Städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 3 BauGB
„Einbeziehungssatzung Landersdorf West“



Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Unterer Marktplatz 39
84405 Dorfen

14.03.2018
13.06.2018
Endfassung: 12.09.2018



Rathausplatz 2
84405 Dorf
rathaus@dorf.de

Tel.: 08081-411-0
Fax.: 08081-411-40
www.dorf.de

Bearbeitet:

Plan-Nr.:

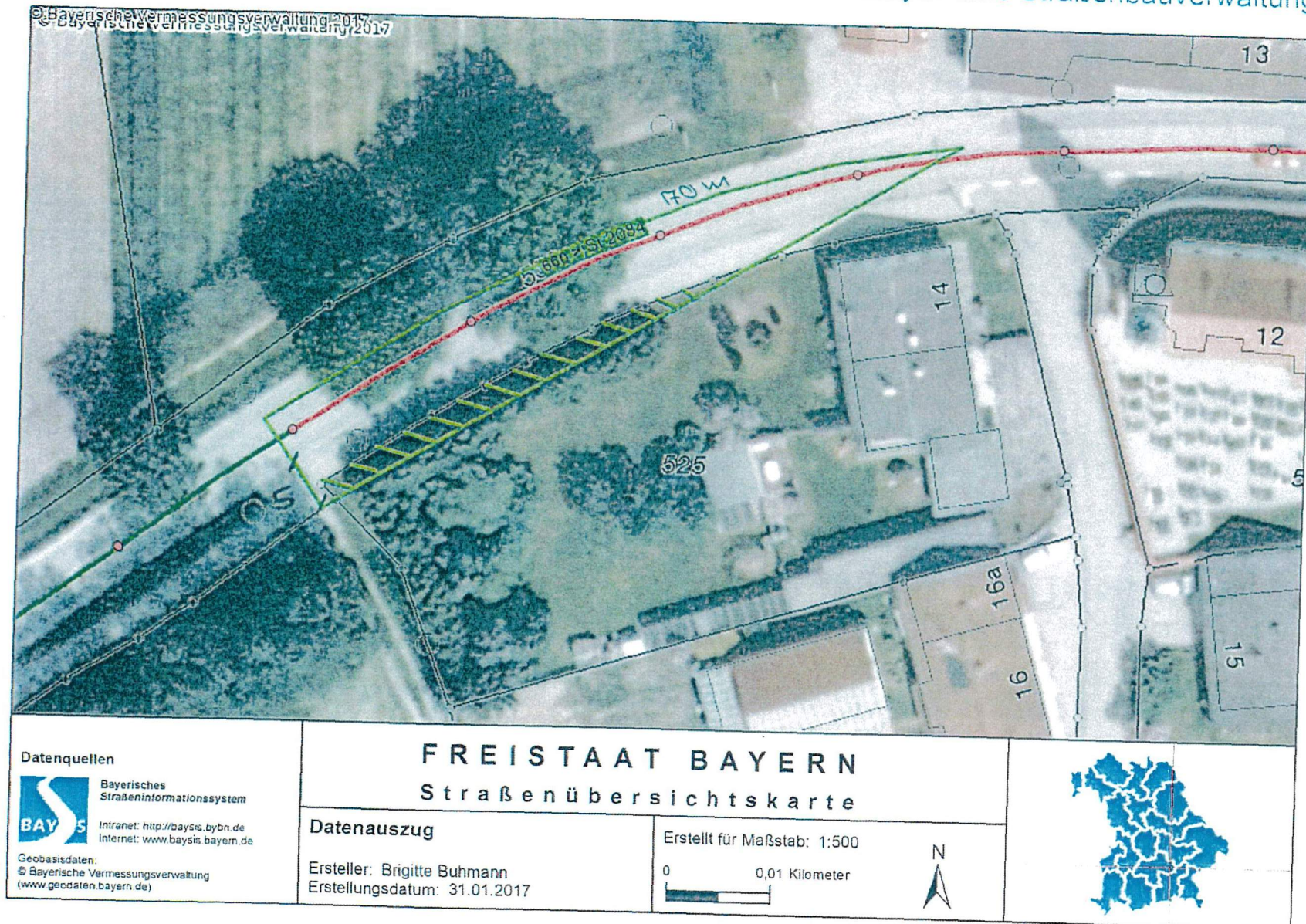
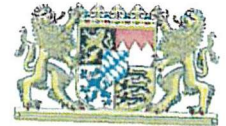
Datum: 12.09.2018

Maßstab: 1:2000

Dieser Kartenausschnitt ist kein amtlicher Lageplan! Amtliche Lagepläne sind beim Vermessungsamt Erding anzufordern!

/// Sichtfeld: 5/70 m

Bayerische Straßenbauverwaltung



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

Satzung **„Einbeziehungssatzung Landersdorf West“**

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Geltungsbereich

Geltungsbereich gültige Klarstellungssatzung Landersdorf



zu pflanzende Bäume

B. Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Die im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im Lageplan M 1:2000 einbezogen. 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.

C. Hinweise durch Text

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
2. Für die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist die beigegefügte Artenwahlliste Bestandteil dieser Satzung. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (min. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.
3. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind zu dulden.

4. Das neu entstehende Baurecht darf keine Auswirkungen auf das Glockenläuten der nahe gelegenen denkmalgeschützten Filialkirche Landersdorf-St. Martin haben und ist von den neuen Bewohnern zu dulden.
5. Bei Verwirklichung immissionsrelevanter Bauvorhaben ist das Landratsamt Erding (Untere Immissionsschutzbehörde) zu beteiligen.
6. Der Baumbestand auf FlNr. 525/2, Gemarkung Zeilhofen ist so weit als möglich zu erhalten. Sollten Fällungen unumgänglich sein, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
7. Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
Für die Entwässerung von Bauvorhaben auf dem Grundstück FlNr. 525/2, Gemarkung Zeilhofen (Schmutzwasser und falls erforderlich Regenwasser) sind Grunddienstbarkeiten auf FlNr. 525, Gemarkung Zeilhofen einzutragen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern.
Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignet Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFriV (Niederschlagsfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Nur wenn eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist (z.B. undurchlässigem Untergrund, oder Vernässungsgefahr), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 BayWG in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden. Dabei sind die „Technischen zum erlaubnisfreien, schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Soll von der TRENOG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann die Zustimmung der Stadt Dorfen für einen Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal erteilt werden.

Die Wohngebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Die Grundstücke mit den FlNrn. 525 und 525/2, Gemarkung Zeilhofen werden von der Staatsstraße 2084 über die bestehende Zufahrt westlich der FlNr. 525/2, Gemarkung Zeilhofen erschlossen.

Diese Zufahrt zur ST 2084 muss noch vor Errichtung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 10 m (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand des Geh- und Radweges) mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Entwässerung der Zufahrt muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der ST 2084 zufließen kann. Die Eckausrundungen der Zufahrt müssen so ausgebildet werden, dass sie vom zweiachsigen Müllfahrzeug ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume der ST 2084 befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ ist einzuhalten.“

Stellplätze und Garagen sind so anzulegen, dass ausreichend Wendefläche (6,00 m/6,00 m) auf dem Grundstück vorhanden ist, um ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße 2084 zu ermöglichen.

8. Gemäß der "Straßenübersichtskarte des Freistaats Bayern", die Bestandteil der Satzung ist, ist auf FlNr. 525, Gemarkung Zeilhofen eine Sichtfläche freizuhalten (grüne Schraffur). Innerhalb dieser Sichtfläche dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Vorhandene Bäume, Hecken und Büsche innerhalb der Sichtflächen sind dauerhaft zurückzuschneiden.
9. 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.

Dorfen, den 14.03.2018

13.06.2018

12.09.2018

Artenwahlliste

Pflanzung zur Abschirmung und Eingrünung

Bäume

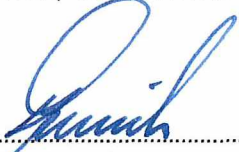
Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorte)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung „Einbeziehungssatzung Landersdorf West“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 14.03.2018 gefasst und am 23.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 13.04.2018 bis 14.05.2018 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 12.07.2018 bis 13.08.2018 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB erneut Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 12.09.2018 gefasst.

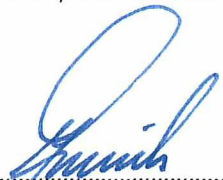
Dorfen, den 20.09.2018


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.09.2018, 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 12.09.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 08.10.2018


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung:

1. Lage

Landersdorf liegt ca. 4,5 km nordwestlich von Dorfen, direkt an der Staatsstraße 2084. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am westlichen Ortsrand.

2. Ziel und Zweck

Ziel der Satzung ist es, den dörflichen Charakter in Landersdorf zu erhalten. Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht zur Abrundung des bestehenden Ortes geschaffen. In erster Linie wird es sich um Wohnbauvorhaben für die einheimische Bevölkerung handeln. Auf diese Weise soll einer Abwanderung der jüngeren Bevölkerung entgegengewirkt werden.

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

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

3. Grünordnung

Zur Eingrünung der Bebauung wird eine Ortsrandeingrünung mit Artenwahlliste festgesetzt.

Der Baumbestand auf Fl.Nr. 525/2, Gemarkung Zeilhofen ist so weit als möglich zu erhalten. Sollten Fällungen unumgänglich sein, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4. Erschließung

Der Bereich wird straßenmäßig über die Staatsstraße 2084 von Westen her erschlossen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann die Zustimmung der Stadt Dorfen für einen Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal erteilt werden. Das Abwasser ist über das Schmutzwasserkanalsystem in Landersdorf zu entsorgen.

Dorfen, 20.09.2018


.....
Erster Bürgermeister Grundner

