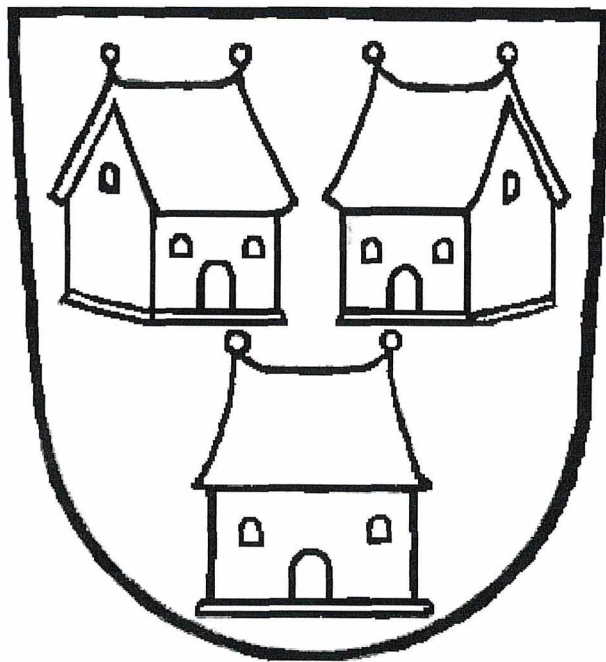


Städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Einbeziehungssatzung Oberhausmehring“



Planverfasser:
Zuhr Anton
Planungsbüro für Bauwesen
Glockshub 4
84416 Taufkirchen (Vils)

Fassung vom 30.07.2013
Endfassung vom 11.03.2014

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und Art. 23 GO folgende

Satzung

„Einbeziehungssatzung Oberhausmehring“

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

A. Festsetzungen durch Planzeichen

E/D	Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
II	Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
WE	Je Einzelhaus / Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.



Geltungsbereich



Entwicklung von Natur und Landschaft.



Bestehende Gewässer Verrohrung.

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 des abgegrenzten Bereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen der Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Höhe des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (FFB.EG) wird auf 459,25 üNN festgelegt um sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser aus der südlichen Hanglage seitlich abgeleitet werden kann

2. Einfriedungen

Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auf 50 cm Abstand zur Grundstücksgrenze zu setzen.

3. 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. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und von landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit) sind zu dulden.
3. Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gewässer Verrohrung darf nicht überbaut werden. Ein Abstand von 1,50m mit künftigen Gebäuden zur best. Verrohrung muss eingehalten werden.
4. Für die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist die beigefügte **Artenwahlliste** Bestandteil dieser Satzung. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender **Grenzabstand** (min. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

Glockshub, den 11.03.2014

Zuhr Anton
Planungsbüro für Bauwesen
Glockshub 4
84416 Taufkirchen (Vils)



Artenwahlliste

Pflanzung zur Abschirmung und Eingrünung

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorte)

Sträucher

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzqualität **Bäume**: Hochstamm, 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm.
Zu pflanzende **Sträucher**: Mindesthöhe 60 – 80 cm, 2x verpflanzt.

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung „Einbeziehungssatzung Oberhausmehring“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 30.07.2013 gefasst und am 24.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 27.01.2014 bis 27.02.2014 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 11.03.2014 gefasst.

Dorfen, den 07.07.2014



1. Bürgermeister Grundner

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 26.09.2014, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die städtebauliche Satzung in der Fassung vom 11.03.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 29.09.2014



1. Bürgermeister Grundner

Begründung zur städtebaulichen Satzung:

Der Ortsteil Oberhausmehring liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Dorfen. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich wiederum am süd-westlichen Ortsrand von Oberhausmehring.

Ziel dieser Satzung ist es, den dörflichen Charakter Oberhausmehring 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 dieser 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. Darüber hinaus sollen mittels der Satzung die Flächen zum Ausgleich der durch die Satzung erforderlichen Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt gesichert werden.

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

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

Glockshub, 11.03.2014

Zuhr Anton
Planungsbüro für Bauwesen
Glockshub 4
84416 Taufkirchen (Vils)

