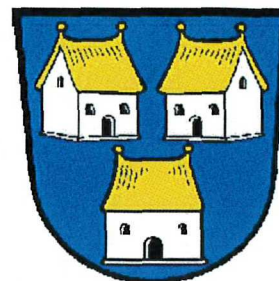


**Städtebauliche Satzung
gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Oberhausmehring Südwest"**

Gemeinde : Stadt Dorfen
Landkreis : Erding
Regierungsbezirk : Oberbayern



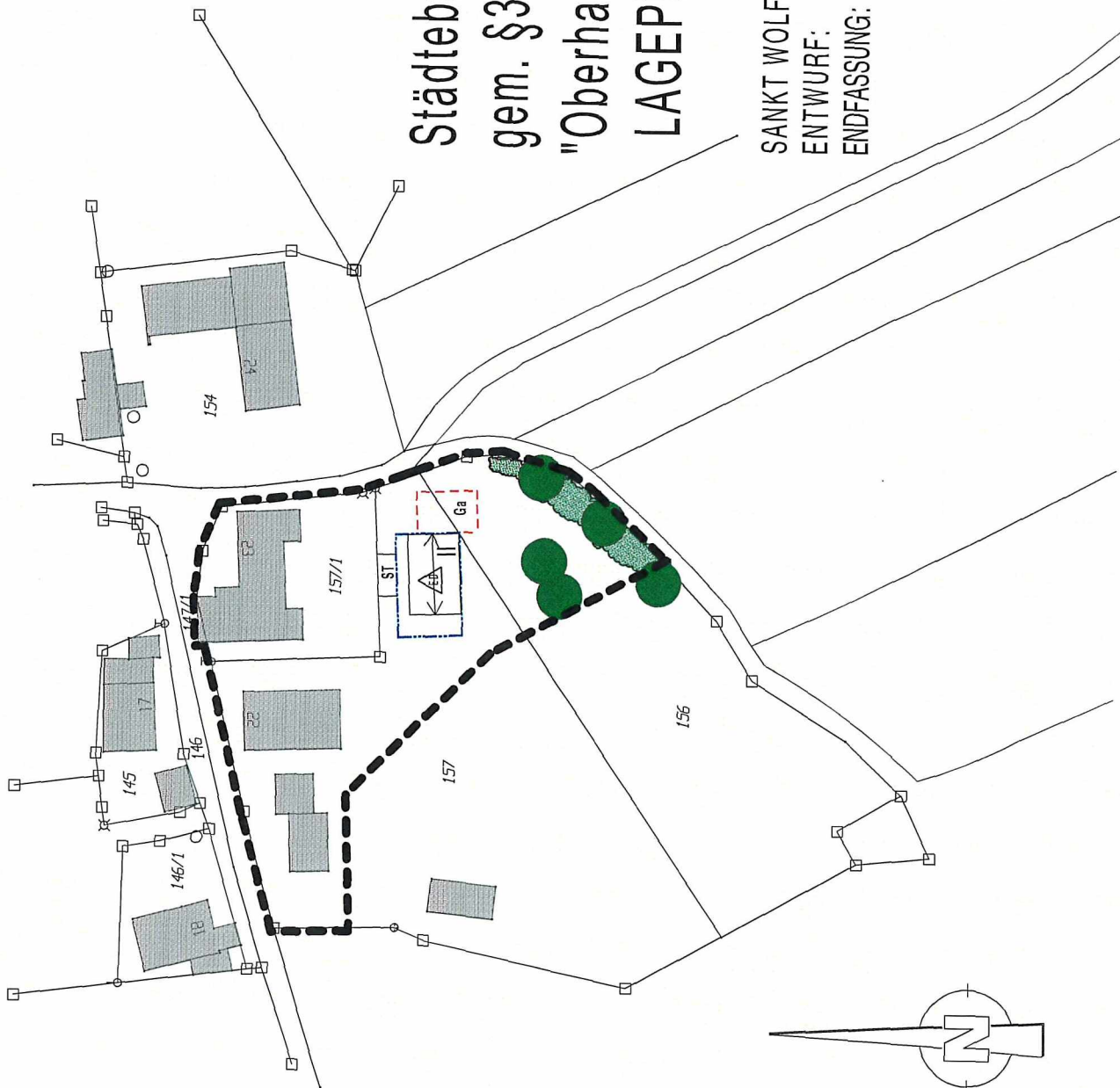
Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Erstelldatum: 09.07.2014
Geändert :
Endfassung : 08.10.2014

Hochbauplanungsbüro
Bauplanung - Bauleitung

SEISENBERGER
Gewerbestraße 12, 84427 Sankt Wolfgang
Tel.: 08085 / 1447 * Fax: 08085 / 9394818
www.hochbau-seisenberger.de * info@hochbau-seisenberger.de

LEGENDE	
	GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG
	BESTEHENDE GEBÄUDE
157	FLURSTÜCK-Nr. z.B.
	BAUGRENZEN
	FLÄCHE GARAGEN
ST	FLÄCHE STELLPLATZ



Städtebauliche Satzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Oberhausmehring Südwest" LAGEPLAN M = 1:1000

SANKT WOLFGANG, DEN
ENTWURF: 09.07.2014
ENDFASSUNG: 08.10.2014

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

Satzung "Oberhausmehring Südwest"

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

A. Festsetzungen durch Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 Bau NVO



Flächen- Umgrenzung für Garagen,

ST

Fläche für private Stellplätze Stellplatztiefe mind. 5,00 m



Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

II

max.2 ." Vollgeschosse"



Gehölzbestand. zu erhalten



vorhandener Einzelbaum, zu erhalten

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.

Der Bereich der bereits im Umgriff der Einbeziehungssatzung " Oberhausmehring " liegt wird durch diese Einbeziehungssatzung " Oberhausmehring Südwest " ersetzt.

2. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Es wird ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft mit einem Faktor von 0,3 festgesetzt. Der Ausgleich kann auf der betroffenen Fläche erbracht werden und ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.

3. Garagen und Stellplätze

In Bezug auf Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen vom 01.07.2005

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C. Hinweise durch Text

1. Erschließung

Es ist ein Bodengutachten zu erstellen. Sofern dieses Gutachten ergibt, dass der Grund sickerfähig ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Straßenentwässerungskanal vorzusehen.

Die Kanalisation ist als überlanger Hausanschluss privat herzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser ist in die städtische Kanalisation einzuleiten.

Das Grundstück ist mittels Wall oder Mulde gegen das eventuell abfließende Hangwasser aus Richtung Süden zu schützen.

Bei der Anbindung des öffentlichen Feld- und Waldweges an die Ortsstraße ist eine Entwässerungsrinne vorzusehen, um abschwemmendes Material (Kies und Sand) zurückzuhalten.

2. 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

3. Landwirtschaft

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

Verfahrensvermerke :

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung „Oberhausmehring Südwest“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 09.07.2014 gefasst und am 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde vom 31.07.2014 bis 01.09.2014 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

3. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen fasste am 08.10.2014 für die Städtebauliche Satzung „Oberhausmehring Südwest“ den Satzungsbeschluss.

Dorfen , den 25.11.2014


Grundner 1. Bürgermeister



4. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.11.2014, 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 08.10.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen , den 02.12.2014


Grundner 1. Bürgermeister



Begründung :

Für ein im Südwesten des Ortsteils Oberhausmehring gelegenes Grundstück liegt aktuell ein Antrag auf Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zwecke der Erschließung eines Baugrundstück im rückwärtigen Teil des Grundstücks vor. Da dieser Teil des Grundstücks im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, kann das Bauvorhaben nur durch Aufstellen der o.g. Satzung ermöglicht werden, durch welche die Fläche zum baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB deklariert wird. Es handelt sich bei der Satzung um eine sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, welche die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den sich anschließenden Innenbereich zum Gegenstand hat.

In städtebaulicher Hinsicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung eines Satzungsbereichs. Obwohl es sich um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich handelt, ist das Vorhaben mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Dorfen konform, welches eine behutsame Siedlungsentwicklung auch in den dörflich geprägten Ortsteilen vorsieht. Großflächige Neubaugebiete sind demnach zu vermeiden, jedoch werden Maßnahmen zur Nachverdichtung und Arrondierung von Siedlungsrändern befürwortet, um nicht jegliche Entwicklung der Dorflagen zu verhindern.

Eine bauliche Entwicklung des Ortsteils soll aber grundsätzlich möglich sein, wenn ein entsprechender Bedarf dazu besteht und der dörfliche Charakter dabei erhalten bleibt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Ausgleich für den Eingriff kann auf der betroffenen Fläche erbracht werden. Vor diesem Hintergrund steht die Aufstellung eines Satzungsbereichs im Ortsteil Oberhausmehring nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dorfen, das als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die Stadtplanung dient, enthält die Vorgabe, eine behutsame Entwicklung der dörflichen Ortsteile zu ermöglichen.

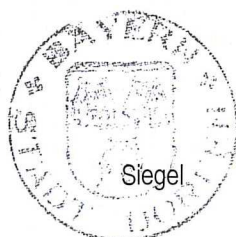
Die Belange des Freiraums und der Landwirtschaft werden durch den Satzungsbereich nicht beeinträchtigt. Zwar werden Grundstücke im baulichen Außenbereich in Anspruch genommen. Dennoch ist das Vorhaben als Form der Nachverdichtung zu werten, weil es sich bei den betroffenen Flächen um Privatgärten handelt, und nicht um ökologisch hochwertige Freiflächen. Zudem wird die Vorgabe des Stadtentwicklungskonzeptes hinsichtlich einer behutsamen Entwicklung eingehalten.

Schließlich hat der Satzungsbereich eine geringe Größe von rund 0,2 ha.

Der dörfliche Charakter des Ortsteils Oberhausmehring wird dadurch nicht verändert. Städtebaulich wird durch die Ausweisung des Satzungsbereichs eine Arrondierung vorgenommen. Die im Süden verlaufende Feldzufahrt mit der bestehenden massiven Eingrünung wirkt als topographische Barriere, so dass die Gefahr einer darüber hinausgehenden Entwicklung nicht besteht.

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

Dorfen, den 25.11.2014.....



F. Guhl
.....
Grundner 1. Bürgermeister