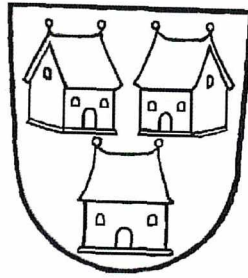
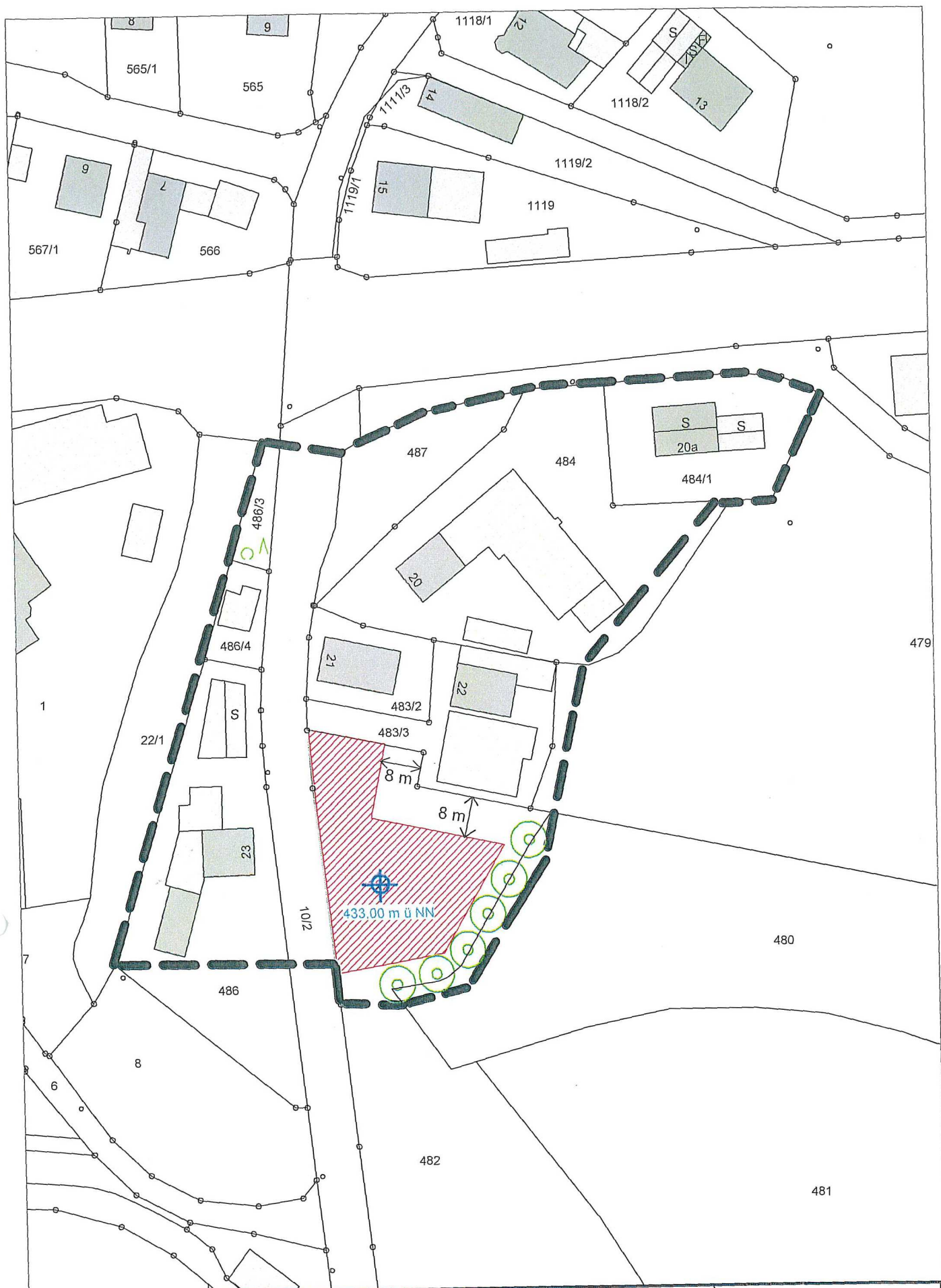


Städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
„Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
Wasentegernbach Nordost“



Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Unterer Marktplatz 39
84405 Dorfen

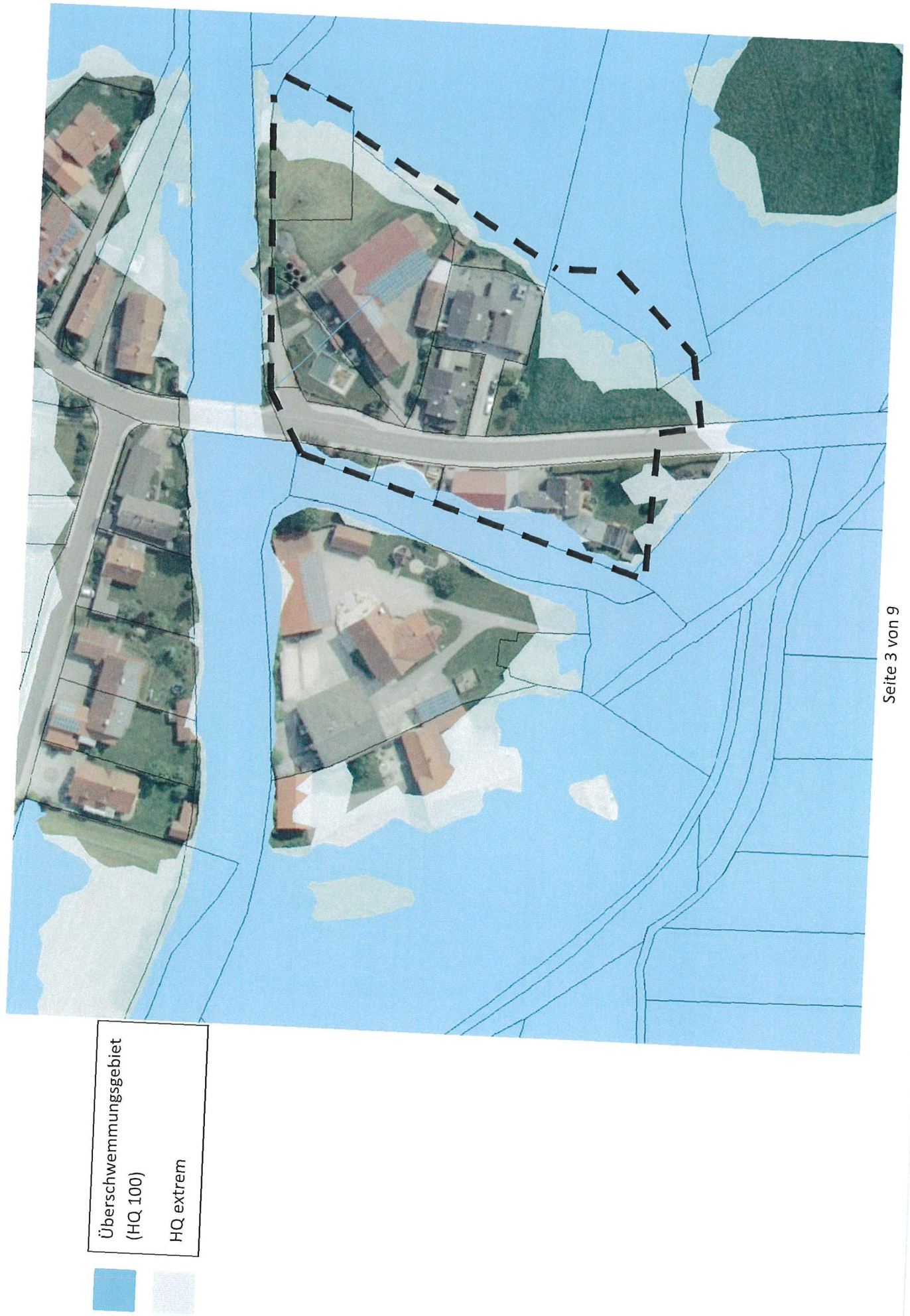
Fassung 13.06.2018
17.10.2018
Endfassung: 12.12.2018



	Rathausplatz 2 84405 Dorfen rathaus@dorfen.de	Tel.: 08081-411-0 Fax.: 08081-411-40 www.dorfen.de	Bearbeitet:	Datum: 12.12.2018
			Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000

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

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wasentegernbach Nordost“ Hochwassergefahrenflächen



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

Satzung

„Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wasentegernbach Nordost“

A. Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich



Einbeziehungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



zu pflanzende Bäume



einzuhaltender Abstand von Wohnbebauung wegen Immissionsschutz



FFB 433,00 m üNN für das Wohngebäude

B. Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß der Darstellung im Lageplan 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. Die Flächen, die in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, sind rot schraffiert.

2. Höhenlage

Oberkante Fertigfußboden = 433,00 üNN (abweichend $\pm 0,25$ cm)

3. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C. Hinweise durch Text

1. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Wasserschutz/Hochwasserschutz

Gem. 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Alle Bauteile, die unter dem festgesetzten FFB liegen (z. B. Keller, Lichtschächte, Kellerfenster, Kabeldurchführungen etc.) sind wasserdicht auszuführen.

3. Immissionsschutz

Gemäß Schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung v. Ingenieurbüro Greiner vom 20.08.2018 ist zur Grundstücksgrenze der Schreinerei ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.

Die Berechnung der Beurteilungspegel für Verkehrslärm nach der RLS 90 ergibt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005, erst auf einer Entfernung von etwa 15 m zur Straßenmitte eingehalten werden. Für neu zu errichtende Wohngebäude im Planungsgebiet könnten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden (z. B. orientierte Bauweise, passive Maßnahmen), falls der o. g. Abstand unterschritten wird.

Sollten im Geltungsbereich Wohngebäude beantragt werden, ist die Untere Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind zu dulden.

4. Erschließung

Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in den örtlichen Vorfluter. Eine Genehmigungsfreiheit für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 23 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOC der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV erfüllt sind. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Unabhängig davon müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Wohngebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

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.

Die straßenmäßige Erschließung (Anlage der Grundstückszufahrt) ist mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

5. Deutsche Bahn

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Die Deutsche Bahn ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

6. Bepflanzung

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 (mind. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten. Das Lichtraumprofil der Kreisstraße ED 25 ist bis zu einer Höhe von 4,50 m und mind. 0,50 m vom Fahrbahnrand freizuhalten.

Dorfen, den 12.12.2018

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 „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wasentegernbach Nordost“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Nr. 1 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 13.06.2018 gefasst und am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wird von 09.07.2018 bis 09.08.2018 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB Gelegenheit gegeben, zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wird in der Zeit vom 09.07.2018 bis 09.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird in der Zeit von 14.11.2018 bis 29.11.2018 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 12.12.2018 gefasst.

Dorfen, den 19.12.2018



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.12.2018, 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 12.12.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 27.12.2018



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wasentegernbach Nordost

I. Lage:

Wasentegernbach liegt 3 km östlich von Dorfen in der Gemarkung Wasentegernbach.

II. Ziel der Satzung:

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung legt fest, welcher Bereich dem Innenbereich zugeordnet wird bzw. welche Bereiche in den Innenbereich einbezogen werden. Die Fläche, die in den Innenbereich einbezogen wird (rote Fläche), ist von der Umgebungsbebauung geprägt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

Die Fläche im Umgriff der Satzung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als gemischte Baufläche dargestellt.

III. Erschließung:

Die Grundstücke im Umgriff der Satzung sind über die Kreisstraße ED 25 erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch einen Schmutzwasserkanal gesichert. Die Niederschlagsbeseitigung erfolgt über die Einleitung in den örtlichen Vorfluter.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Isener Gruppe.

IV. Hochwasser:

Die Gebiete HQextrem und HQ100 sind in der Anlage Hochwassergefährdungsflächen ersichtlich. Um Hochwasser vorzubeugen, wird der FFB des Wohngebäudes auf die Höhe 433,00 m üNN festgesetzt.

V. Immissionsschutz:

Um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen, wird in Richtung der bestehenden Schreinerei im Nordosten ein Abstand von 8 m festgesetzt. In Richtung Westen zur Kreisstraße sind entweder 15 m Abstand zur Straßenmitte einzuhalten, oder es werden für das neu zu errichtende Wohngebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z. B. orientierte Bauweise oder passive Maßnahmen).

VI. Grünordnung:

Zur Eingrünung der einbezogenen Fläche wird eine Ortsrandeingrünung mit Artenwahlliste festgesetzt. Durch die qualifizierte Ortsrandeingrünung kann das erforderliche Kompensationserfordernis im Geltungsbereich abgedeckt werden.

Dorfen, 19.12.2018



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

