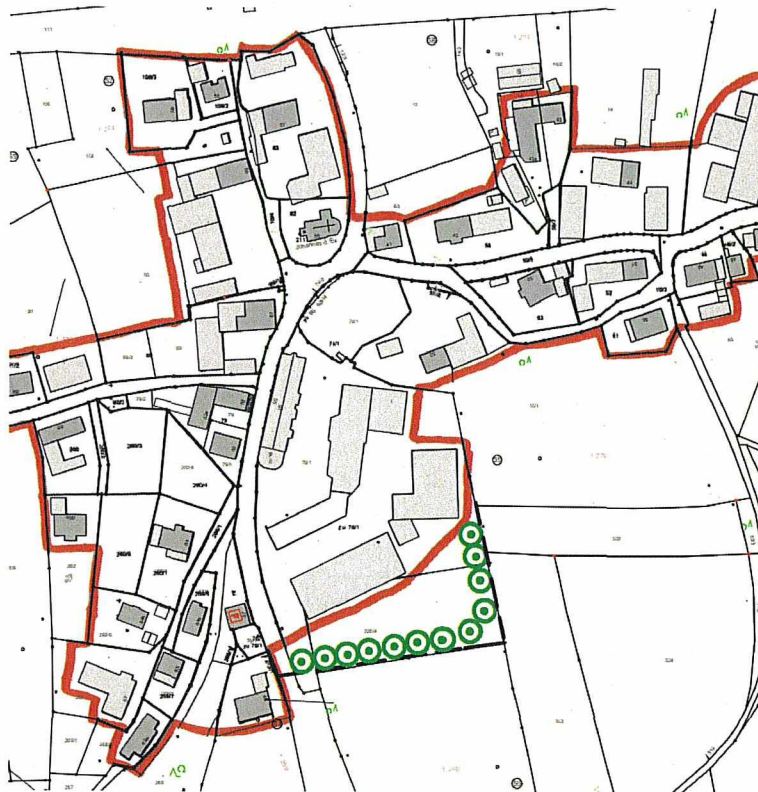


Stadt Dorfen



Städtebauliche Satzung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Einbeziehungssatzung Wasentegernbach Südost“

M 1: 1500

Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Fassung 29.04.2020



 Stadt Dorfen	Rathausplatz 2 84405 Dorfen rathaus@dorfen.de	Tel.: 08081-411-0 Fax.: 08081-411-140 www.dorfen.de	Bearbeitet:	Datum: 29.04.2020
			Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1500

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

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

Satzung

„Einbeziehungssatzung Wasentegernbach Südost“

A. Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich



bestehende Klarstellungssatzung



bestehende Bäume



zu pflanzende Bäume

B. Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß der Darstellung im Lageplan 1-1500 festgelegt. 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
3. 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.
4. Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung.
Die Wohngebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
5. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind zu dulden.
6. Sollten im Geltungsbereich Wohngebäude beantragt werden, ist die Untere Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
7. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von den Bauwerbern erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
8. 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.
9. Unvermeidbare Lärmemissionen durch den in der Nähe ansässigen Flugplatz sind zu dulden.

10. Zur Wasserversorgung ist auf der FlNr. 76/1 Gemarkung Wasentegernbach eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Isener Gruppe zur FlNr. 320/4 Gemarkung Wasentegernbach einzutragen.
11. Die Flurnummer 76/1 liegt direkt an der Kreisstraße ED25. Eine mögliche Wohnbebauung wäre demnach ca. 7 m von der Straßenmitte entfernt. Für den geplanten Gebietscharakter (MI) gelten demnach die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60/50 dB(A) tags/nachts. Diese werden erst in einem Abstand von ca. 30 m von der Straßenmitte eingehalten; es sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Dorfen, den 29.04.2020

Artenwahlliste

Pflanzung zur Abschirmung und Eingrünung

Bäume

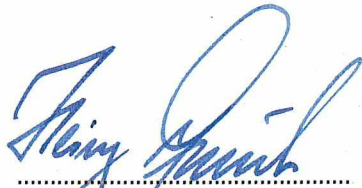
Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Obstbäume	(Hochstamm, bewährte Sorte)

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

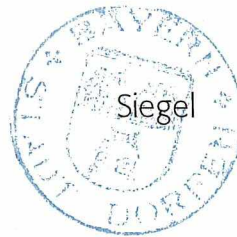
Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung „Einbeziehungssatzung Wasentegernbach Südost“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 29.04.2020 gefasst und am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wird von 09.06.2020 bis 09.07.2020 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 09.06.2020 bis 09.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 22.07.2020 gefasst.

Dorfen, den 30.07.2020



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

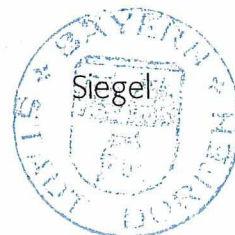


5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 25.09.2020, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die städtebauliche Satzung in der Fassung vom 29.04.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 30.09.2020



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung zur Einbeziehungssatzung „Wasentegernbach Südost“

I. Lage

Der Ortsteil Wasentegernbach liegt etwa 5 km südöstlich der Stadt Dorfen. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

II. Ziel der Satzung:

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, eine Bebauung im Umgriff der Einbeziehungssatzung zu ermöglichen. Es soll im Satzungsumgriff ein Wohngebäude, das im Zusammenhang mit dem Betrieb auf FlNr. 76/1 steht (Betriebsleiterwohnhaus), ermöglicht werden. Da der Ort Wasentegernbach aufgrund seiner Lage nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten bietet (Lage im LSG, Lage an einem Überschwemmungsgebiet, Lage an einer Eisenbahnlinie, Hanglage des südlichen Ortsteils usw.) kommen nur wenige Flächen zur Bebauung in Betracht. Somit sind die Flächen im Umgriff der Satzung als Bauland prädestiniert. Die Fläche ist zum Teil im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und ist von der bestehenden Bebauung in der Umgebung geprägt. Aus städtebaulicher Sicht steht der Erweiterung von Wasentegernbach in dem dargestellten Umfang nichts entgegen.

III. Erschließung:

Das Grundstück im Umgriff der Satzung ist über die Kreisstraße und das Flurstück FlNr. 76/1 erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch einen Schmutzwasserkanal gesichert. Die Niederschlagsbeseitigung erfolgt durch Versickerung.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Isener Gruppe.

IV. Grünordnung:

Die Eingrünung der einbezogenen Fläche ist teilweise durch eine bestehende Ortsrandeingrünung bereits vorhanden. Teilweise sind Neupflanzungen vorzunehmen. Die Arten der Bäume werden durch die Artenwahlliste bestimmt.

Dorfen, 29.04.2020



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister