

Städtebauliche Satzung gem § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB
für den Ortsteil Watzling

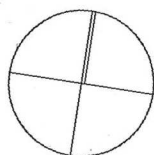


Planverfasser:

Robert Kressierer, Dipl. Ing. (FH) Architekt
Herzoggraben 16 b
84405 Dorfen
www.kressierer.de

Fassung: 29.04.2020

N



0 50 100 m
M. 1:2000

Fassung: 29.04.2020

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V. m. Nr. 3 BauGB folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Watzling

A Festsetzungen durch Planzeichen

— — — — — Geltungsbereich



Bereich gem. § 34 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungsflächen)



Zu erhaltender Baumbestand



Zu pflanzende Obstbäume, bewährte Sorte, Hochstamm



Max 2 Vollgeschosse



Gehölzbestand



Anbauverbotszone (15 m ab Strassenkante)



private Grünfläche



Bodendenkmal D 1-7738-0191

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filial- und Kuratiekirche St. Nikolaus von Watzling und ihrer Vorgängerbauten.



Denkmal D 1-77-115-118

Filial- - und Kuratiekirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogener Apsis, angefügter Sakristei und Westturm mit Zwiebelhaube, Vorgängerbau 1670 durch Hans Kogler umgebaut, weitere Umbauten durch Anton Kogler; mit Ausstattung, nachqualifiziert.

B Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß der Darstellung im Lageplan

1-2000 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. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt die Aussenbereichssatzung Watzling vom 26.10.1995 ausser 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. Für jede Art von Veränderungen an dem Denkmal D-1-77-115-118 und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.
3. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4,00 m) zur landwirtschaftl. Fläche einzuhalten.
4. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising vorzunehmen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ED 16 sind nicht zulässig.
5. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind zu dulden. Der durch den Verkehr auf der Kreisstraße ED 16 erzeugte Außenlärmpegelbereich III ist zu beachten.

Im Genehmigungsverfahren von Einzelbaumaßnahmen ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen. Dadurch können auf das Einzelbauvorhaben bezogene immisionsschutzrechtliche Auflagen im Genehmigungsbescheid aufgenommen werden.

Bauvorhaben sind aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten. Die von der Pfarrkirche Watzling-St. Nikolaus ausgehenden Geräuschemissionen sind zu dulden.

6. Die Wohngebäude sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Dorfen anzuschließen. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über Gemeindeverbindungsstraßen. Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert. Das Regenwasser der Bestandsgebäude wird teilweise versickert und teilweise über bestehende Leitungen in Vorfluter der Isen eingeleitet. Bei Neubauten ist die geordnete Beseitigung des Regenwassers in den Antragsunterlagen nachzuweisen.

7. 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.

8. Die Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Verfahrensvermerke: (westlicher Bereich _ ROT)

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen "Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Watzling" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 24.07.2019 gefasst und am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 15.10.2019 bis 15.11.2019 gemäß § 34 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 17.02.2020 bis 17.03.2020 gemäß § 34 Abs. 6 BauGB erneut Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 29.04.2020 gefasst

Für den westlichen Bereich
Dorfen, den 15.06.2021


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den "westlichen Bereich" erfolgte am 25.06.2021, 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).

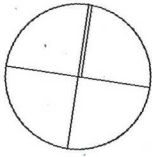
Für den westlichen Bereich
Dorfen, den 05.07.2021


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



LAGEPLAN FÜR VERFAHRENSVERMERKE

N



M. 1:2000

Fassung: 29.04.2020

westlicher Bereich

östlicher Bereich

Begründung zur Städtebauliche Satzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. v. m. Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Watzling

1. Lage:

Watzling liegt ca. 3 km südwestlich von Dorfen in der Gemarkung Watzling.

2. Ziel der Satzung:

Für den Ortsteil Watzling wurde im Jahr 1995 eine Außenbereichssatzung erlassen. Mit insgesamt 21 Anwesen entstand ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Die Fläche im Umgriff der Satzung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Städtebauliche Satzung legt fest, welcher Bereich dem Innenbereich zugeordnet wird bzw. welche Bereiche in den Innenbereich einbezogen werden. Die Teilfläche auf der FlNr. 7, Gemarkung Watzling, die nicht im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist von der Umgebungsbebauung geprägt und wird deshalb eingebezogen. Auch die Teilfläche der FlNr. 1, Gemarkung Watzling ist von der Umgebungsbebauung geprägt und wird eingebezogen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Außenbereichssatzung Watzling tritt mit Bekanntmachung dieser Städtebaulichen Satzung außer Kraft.

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

3. Erschließung:

Die Grundstücke im Umgriff der Satzung sind über Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert. Das Regenwasser der Bestandsgebäude wird teilweise versickert und teilweise über bestehende Leitungen in Vorfluter der Isen eingeleitet. Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Dorfen.

4. Grünordnung:

Mit den Festsetzungen zu Gehölzen, vorhandenem Baumbestand und durch die zusätzlich zu pflanzenden Obstbäume, soll die Grünstruktur gesichert und ein charakteristisches Erscheinungsbild geprägt werden.

Dorfen, den 29.04.2020