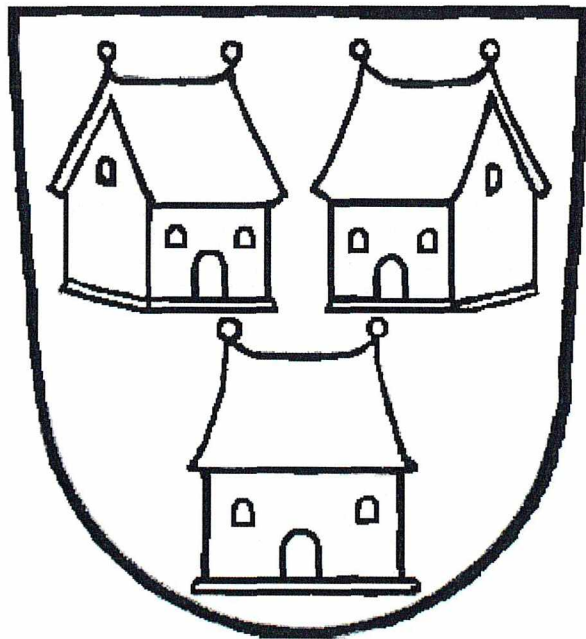
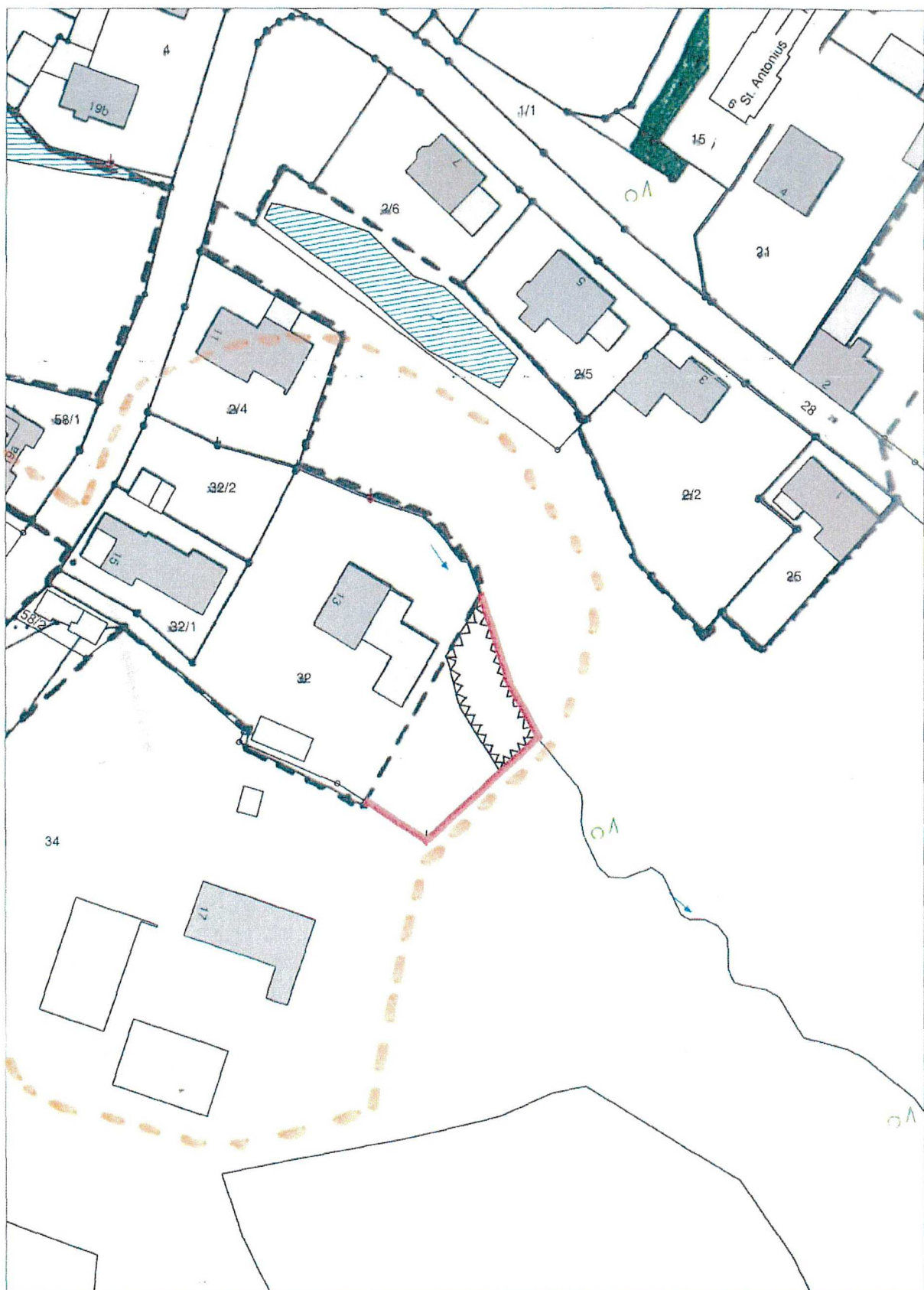


Städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 3 BauGB
„Zeilhofen-Am Seebach“



Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Unterer Marktplatz 39
84405 Dorfen

Fassung vom 14.12.2017
14.03.2018
Endfassung: 13.06.2018



**Stadt
Dorfen**

Rathausplatz 2
84405 Dorfen
rathaus@dorfen.de

Tel.: 08081-411-0
Fax.: 08081-411-40
www.dorfen.de

Bearbeitet:

Plan-Nr.:

Datum: **13.06.2018**

Maßstab: 1:1000

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 Zeilhofen Am Seebach“**

A. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich
	Geltungsbereich gültige Klarstellungssatzung Zeilhofen
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten sind
	Bodendenkmal D-1-7738-0170 Niederungsburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Zeilhofen“) mit zugehörigem Wirtschaftshof und abgegangener barocker Gartenanlage

B. Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Die im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im Lageplan M 1:1000 einbezogen. 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. Denkmalschutz

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. Hochwasserschutz

Da eine Überflutung des Gebiets bei größeren Hochwasserabflüssen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Bebauung ein hydraulisches Gutachten zur Ermittlung des Überflutungsrisikos zu ertellen. Eine geplante Bebauung muss dem Ergebnis des Gutachtens angepasst werden. Sollte Retentionsraum verloren gehen, ist dieser auszugleichen.

3. Erschließung

Das Grundstück mit der FlNr. 32, Gemarkung Zeilhofen ist straßenmäßig über die Gemeindeverbindungsstraße "Zeilhofen-Esterndorfer Straße" erschlossen.

Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

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.

4. Immissionsschutz

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

Bei Verwirklichung immissionsrelevanter Bauvorhaben ist das Landratsamt Erding (Untere Immissionsschutzbehörde) zu beteiligen.

Dorfen, den 14.12.2017

14.03.2018

13.06.2018

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung „Einbeziehungssatzung Zeilhofen Am Seebach“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 14.12.2017 gefasst und am 29.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 05.02.2018 bis 05.03.2018 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB Gelegenheit gegeben, zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 16.04.2018 bis 30.04.2018 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB erneut Gelegenheit gegeben, zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 13.06.2018 gefasst.

Dorfen, den 22.06.2018


.....
Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 29.06.2018, 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 13.06.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.07.2018


.....
Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung :

Zeilhofen liegt ca. 2,5 km westlich von Dorfen.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

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

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und von der bestehenden Bebauung in der Umgebung geprägt. Sie wird derzeit als Gartenfläche genutzt.

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

Der Satzungsumgriff liegt südlich Seebaches, einem Gewässer III. Ordnung. Eingriffe in den vorhandenen biotopkartierten Unterlauf des Seebaches (Biotop-Nr. 7738-1019-01) mit seinen bachbegleitenden Gehölzbeständen sind zu unterlassen. Dies stellt der festgesetzte 10 m breite Schutzstreifen fest.

Eine Überflutung des Satzungsbereichs kann nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Bebauung ist daher das Risiko zu ermitteln und die Bebauung entsprechend daran anzupassen. Sollte Retentionsraum verloren gehen, ist dieser auszugleichen.

Im Umgriff der Satzung liegt folgendes Bodendenkmal:

D-1-7738-0170 Niederungsburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Zeilhofen“) mit zugehörigem Wirtschaftshof und abgegangener barocker Gartenanlage.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Städtebaulichen Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Dorfen, 22.06.2019


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

