

1.Änderung Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberdorfen Ort“



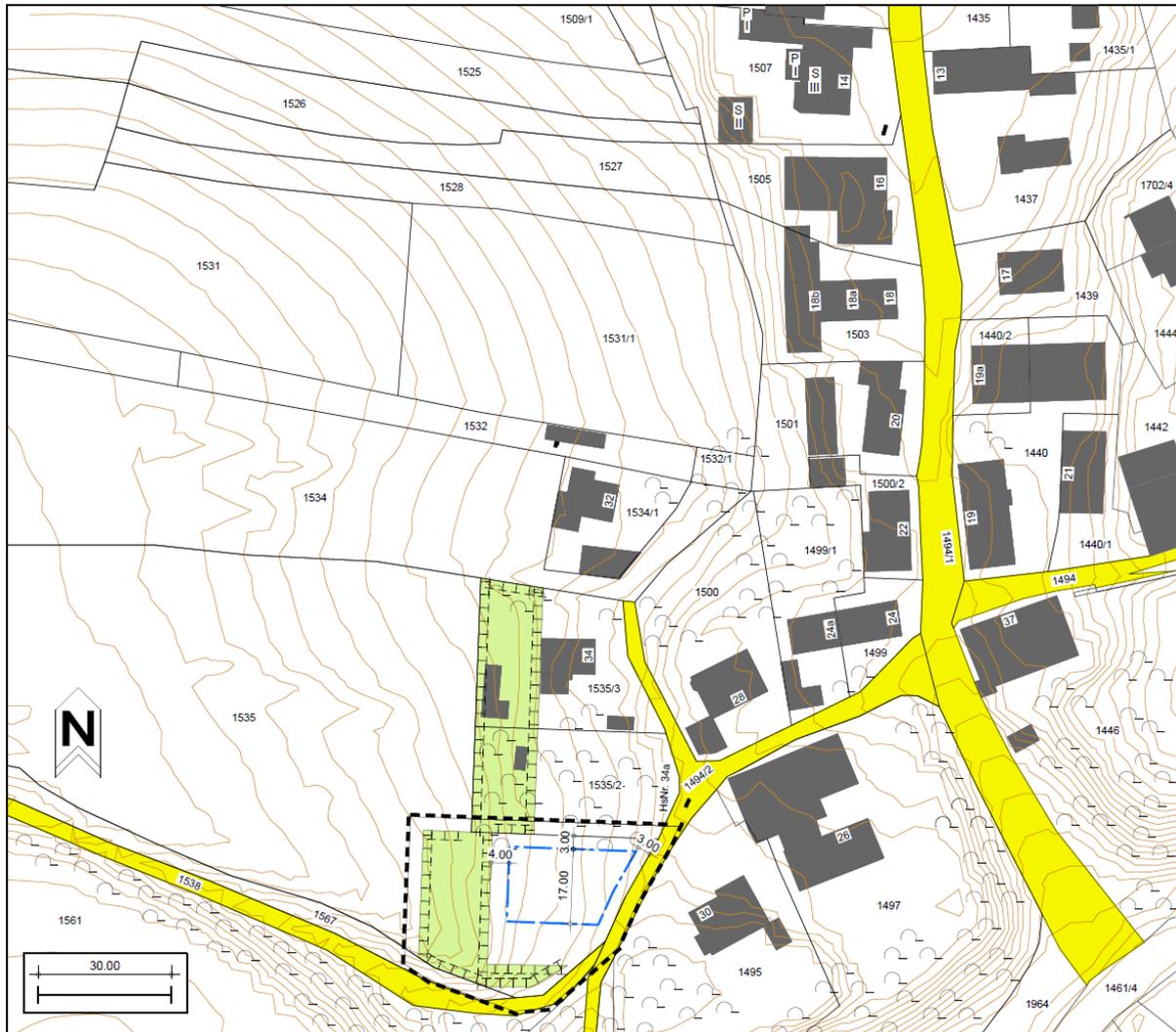
Präambel:

Die Stadt Dorfen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese vereinfachte Änderung dieser Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung als

Satzung.

§ 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan (M1:1000). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



§ 2

Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richten sich nach § 34 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

- 3.1 Maß der baulichen Nutzung:

max. 3 Vollgeschosse, max. 2 Wohneinheiten.

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (blaue Linie im Lageplan)
- 3.2 Für Bauvorhaben, bei denen mehr als 200m² versiegelt werden, oder bei denen mittelalte bis alte Gehölze entfernt werden sollen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FGP) vorzulegen.
- 3.3 Oberflächenbefestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit großer Fuge).
- 3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund der topografischen Ausformung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

§ 4 Hinweise

- Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung sind aufgrund der siedlungsgünstigen topographischen Lage bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig., die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Wasserwirtschaft

Im Ortsteil Oberdorfen ist das Gelände teilweise stark bewegt. Aufgrund der Hanglage ist vermehrt bei Starkregen mit „wild“ abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen- und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. In der Planung der einzelnen Gebäude ist dies zu berücksichtigen.

Zugänge, Kellerschächte und sonstige Öffnungen sind so zu errichten, dass ein Eindringen von Regenwasser aus Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit notwendig auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte Zugänge, Installationsdurchführungen, usw.)

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bei der Entwässerung des Plangebiets ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Dabei sind nachteilige Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger zu vermeiden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu berücksichtigen.

Weitere Informationen für Bauherrn und Planer können der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums entnommen werden.

(www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

Außerdem wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Abwasser

Das Gebäude muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorfen auf dem Grundstück zu versickern. Es wird empfohlen eine Zisterne zum Rückhalt und Nutzung des Regenwassers einzubauen.

- Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen oder stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der Belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie Hinweise der DIN 19639 zu beachten.

- Stellplätze regeln sich nach der Satzung der Stadt Dorfen.

- Im Gebiet des Änderungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend das Landratsamt Erding zu informieren

- Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldfläche ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden. Unvermeidbare Emissionen sind zu tolerieren. Dazu zählen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss:

Der Bau,- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..... –Siegel- Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

2. Veröffentlichung im Internet:

Der Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ort, den..... –Siegel- Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Ort, den..... –Siegel- Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau,- und Verkehrsausschuss vom die 1.Änderung Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den..... –Siegel- Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

....., den

– Siegel –

(Stadt Dorfen)

.....

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
Die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den.....

–Siegel–

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister