



Entwicklungssatzung mit Einbeziehungssatzung für den Ortsteil

„Dietlsberg“

Die Stadt Landau a.d.Isar erlässt auf der Grundlage von § 34 Abs.4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), folgende Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

§ 1 Gegenstand

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Dietlsberg werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Geltungsbereich (schwarz strichliert umrandet) festgelegt.
- (2) Der gemäß dem beigefügten Lageplan ersichtlichen violett strichliert umrandete Bereich wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dietlsberg (gem. § 1 Abs. 1) einbezogen.
- (3) Der Lageplan (M = 1 : 1.500) der Ortschaft Dietlsberg vom 07.06.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben





Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Bauliche Nutzung/Festsetzungen

Für die baulichen Anlagen auf der Planungsfläche gelten folgende planliche und textliche Festsetzungen:

A. Planliche Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung (§9 Abs. 7 BauGB)
2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung (§9 Abs. 7 BauGB)
3.  Baugrenze - Gebäude sind innerhalb eingezeichneten Baugrenze zulässig
4.  Private Flächen zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung; die Fläche ist von Gebäuden frei zu halten (Freiflächengestaltungsplanung).

B Textliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
Dachform: Zulässig sind geneigte Dächer von 15° bis 30°.
2. Befestigte Flächen, Erschließung
Eine Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. durchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge o.ä.) zugelassen.
Die Entwässerung der Flächen soll möglichst breitflächig im Gelände erfolgen.
3. Anzahl der Wohneinheiten und Mindestgrößen für Bauparzellen:
Max. 2 Wohneinheiten

Mindestgrößen der Parzellen bei wohnbaulicher Nutzung:
Bei 1 Wohneinheit: 600 m²
Bei 2 Wohneinheiten: 1.000 m²
4. Einfriedungen
Zulässig sind transparent gehaltene Einfriedungen, welche nicht blickdicht abschließen.
Höhe: max. 1,4 m
Material: Metall, bsp. Doppelstabmatten, Holz oder Maschendrahtzaun.
Kunststoffeinflechtungen, Mauern oder Gabionen sind nicht zulässig.
5. Freiflächengestaltung
Mit der Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
6. Denkmalschutz:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich dieser Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen

HINWEISE:

- Bodenschutz
Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Die Dokumentation ist auf Verlangen der Bodenschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.
Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder eine Fläche von mehr als 500 m² bedürfen einer Baugenehmigung.
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind diese der Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht am Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu melden.
- Wasserrecht
Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung eine Einleitung in den Kanal/Oberflächengewässer zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit dem begleitenden Regelwerk wird verwiesen. Für eine Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Landau a.d.Isar, den XX.XX.XXXX

Stadt Landau a.d.Isar

Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister



Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Dietsberg

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2024

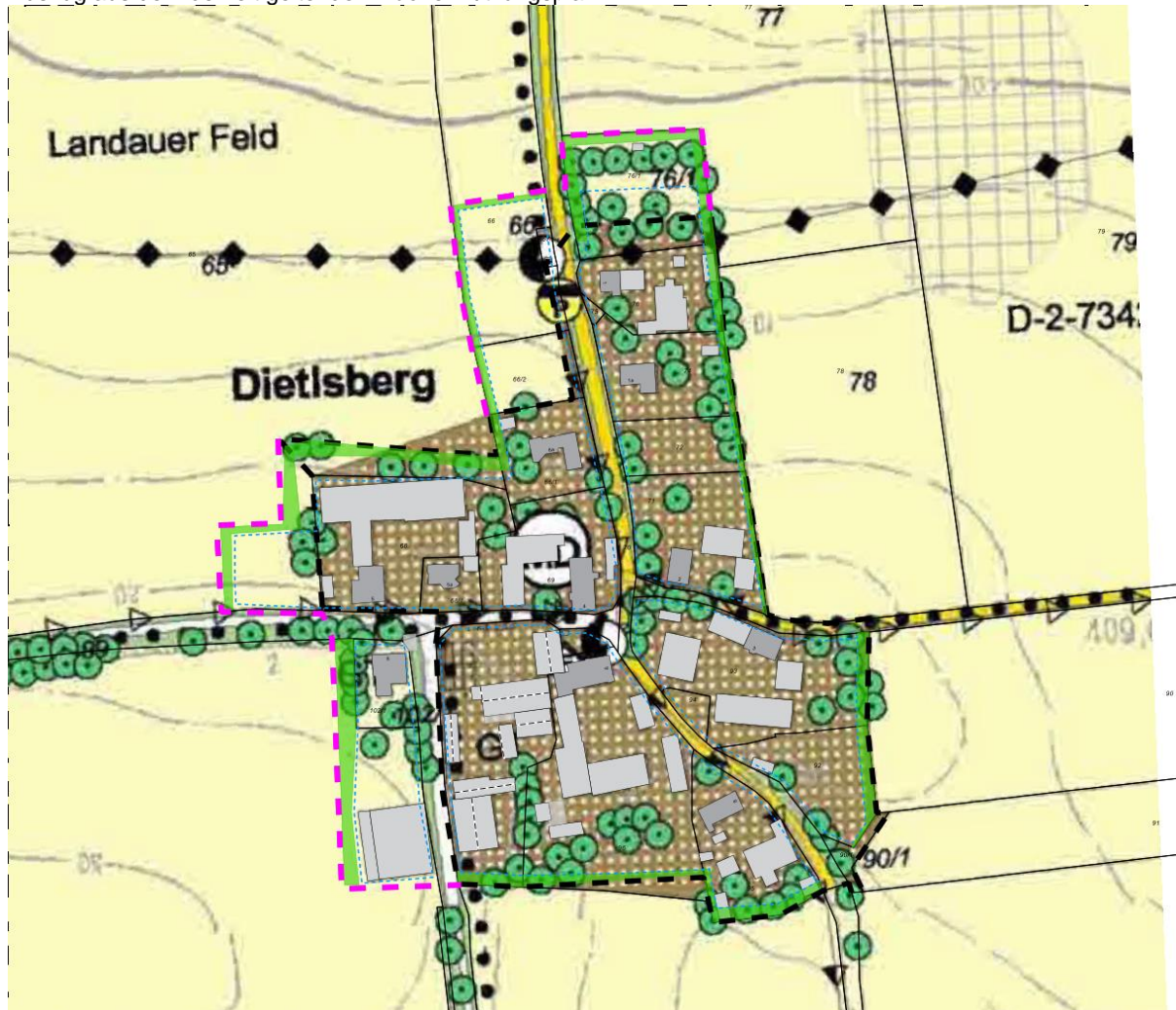
Stadt Landau a.d.Isar
Michael Schmidt-Ramsin
Erstellt am: 07.06.2024
Maßstab 1:1500



Begründung

Der Ortsteil Dietsberg stellt sich als verhältnismäßig kompakte Siedlungsstruktur im Außenbereich gem. § 35 BauGB dar. Dem wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Inkrafttreten 2012) bereits Rechnung in der Darstellung dieses Gebiets Rechnung getragen. Die bebauten Bereiche mit vereinzelt Lücken wurden hierbei bereits als Dorfgebiet dargestellt, eine gewisse bauliche Entwicklung mit einer Streifendarstellung im Nord-Westen bereits vorbereitet. Mit Aufstellung dieser Entwicklungssatzung mit Einbeziehungssatzung soll die bauliche Entwicklung des Ortsteils gesichert und städtebaulich geordnet werden.

Auszug aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan:



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar, Urplan: Büro Linke+Kerling / Oberpriller ILG, 2012

Der Umgriff der Satzung ergibt sich aus dem Lageplan (07.06.2024) gemäß Einzeichnung der Geltungsbereiche. Diese umfassen insbesondere folgende Flurnummern: 66/T, 66/2, 66/1, 69, 68, 68/1, 71, 72, 74, 75, 76, 76/1, 92, 93, 94, 95, 96, 97,98, 102/1 und 102/T Gem. Kammern

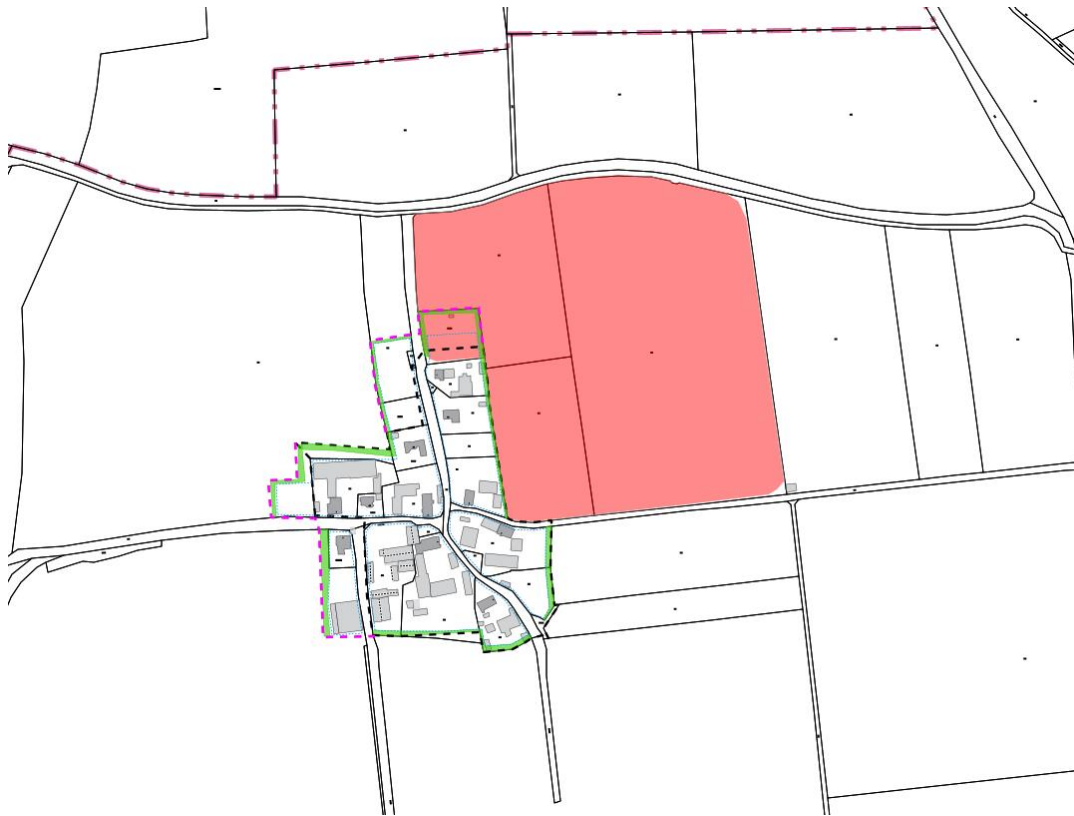
Neben der Festlegung des Innenbereichs an sich ist es zur Absicherung einer ortstypischen und gewünschten Ortsrandeingrünung erforderlich, die bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzen konkreter zu definieren und eine Ortsrandeingrünung festzusetzen. Die Vorlage einer Freiflächengestaltungsplanung im Rahmen der Baueingabe unterstützt dieses Anliegen.

Die Festsetzungen zu Parzellengröße und Einfriedungen dienen, wie auch die Festlegung einer Ortsrandeingrünung dem Erhalt und der Entwicklung einer ausreichend aufgelockerten

und offenen Ortsbildgestaltung und dem Erhalt dörflich strukturierter Freiflächen. Insbesondere die Festlegung der Einfriedung hat das Ziel, ein offenes und nicht einengendes Ortsbild zu gestalten. Die Einfriedungen sollen dabei einerseits transparent gestaltet werden und für Klein- und Kleinstlebewesen Bewegungsräume erhalten (Eingriffsminimierung).

Denkmal:

Im Nord-Östlichen Bereich von Dietsberg befindet sich die Kartierung des Bodendenkmals D-2-7342-0331 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.



Auf Grund der relativen Nähe zum Bodendenkmal ist bei Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau einzuholen.

Landau a.d.Isar, den XX.XX.XXXX

Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss 10.06.2024

Öffentlichkeitsbeteiligung bis

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:

Satzungsbeschluss

Ausfertigung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses