

A. FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Ergänzende bzw. abweichende FESTSETZUNGEN zum rechtskräftigen
Bebauungsplan-Fassung vom

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 frei

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des
Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale
Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:

1.3.1 Max. zulässige Grundfläche:

Wohnhäuser	max. 140 m² GR	Grundfläche je Parzelle
Garagen u. Carports	max. 60 m² GR	Grundfläche je Parzelle

1.3.2 Max. zulässige Geschossfläche:

Wohnhäuser	max. 280 m² GF	Geschossfläche je Parzelle
------------	----------------------------------	----------------------------

1.3 **II** max.2 ." Vollgeschosse"
(redaktioneller Hinweis zum Begriff " Vollgeschoss "
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs.7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten
Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen
festgesetzt:



Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 Bau NVO
Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,00 m überschreiten.

2.2 **O** offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich

2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.4  Firstrichtung frei wählbar



Firstrichtung

2.5 Für das Baugebiet wird die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt:

2.6  Wohnhäuser **max. 2 WE**

Nebenanlagen nach 14 Abs. 1 BauNVO bis max.. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

entfällt

4. Flächen für Stellplätze. Garagen und Nebengebäude

4.1  Flächen- Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden. wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Ab .9 Satz 1 Nr.1 BayBO eine Stauraumtiefe von mind. 3,50 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0.50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.

4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 3,50 m

4.3 **ST** Fläche für private Stellplätze Stellplatztiefe mind. 5,00 m

5. Verkehrsflächen und Erschließung

5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2  Wirtschaftsweg, 3 ,50 m breit mit Schotterrasen unversiegelt

5.3  private, nicht einzufriedende Grünflächen als straßenseitige Vorgartenzone mit PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrt und Hauszugang. Diese Vorgartenbereiche sind vom Eigentümer gärtnerisch anzulegen und in gepflegten Zustand zu halten. Die Vorbereiche der vorgenannten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.b. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflasterbelag mit Rasenfugen auszuführen.

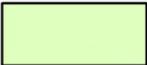
5.4  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5.5 Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

6. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 6.1 Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.b.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 6.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind 5,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten und auf den Baugrundstücken versickert werden.
- 6.3 Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen !

7. Grünordnung

- 7.1  Private Grünflächen - Randeingrünung
Die Fläche ist mit Strauchgruppen und Bäumen aus heimischen Arten der Liste unter 7.8 als Randeingrünung zu bepflanzen.
Die vorhandene Ortsrandeingrünung und Streuobstwiese ist zu erhalten
- 7.2  vorhandene private Wasserfläche Regenwasserrückhalt - Schwimmteich
- 7.3  Gehölzbestand. zu erhalten
- 7.4  Sträucher Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.8
- 7.5  vorhandener Einzelbaum, zu erhalten
- 7.6  Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.8

Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig ; die Anzahl ist jedoch beizubehalten

- 7.7 Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindesten 10% der Freiflächen (ohne Ortsrandeingrünung) jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

7.8 Für die Randeingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fagus sil vatica	Gew, Buche	
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Casanea sativa	Esskastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Obstbaum lokaltypischer Sorten H. 3 x v. StU 12 - 14
 Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstarten findet sich
 in der Obstsortenliste des Landkreises Erding.

<u>Sträucher</u>	<u>2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe

Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig.

7.9 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

9. Vermassung

3,50

Vermassung in Metern, z.B. 3,5 m

10. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gern, Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

10.1

im ebenen Gelände sowie im Hangbereich außerhalb der Baugrundstücke sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig

Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zulässig. max. +/- 50 cm

Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

"Trockene" Stützmauern aus Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 100 cm Höhe über natürlichem Gelände zur Anbindung der Terrassen- und Freisitzbereiche zulässig.

Sämtliche Veränderungen an Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- und Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu vermessen.

10.2

Die maximal zulässige Wandhöhe darf an den talseitigen Gebäudeecken das Maß 6,40 m nicht überschreiten.

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK- natürlichem Gelände, gemessen an der tiefstliegenden Gebäudeecke bis zum Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit Oberkante Dachhaut.

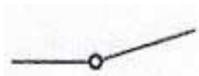
(alle 4 Gebäudeecken sind im Eingabeplan exakt über NN. anzugeben mit Bezug zur Straßenhöhe über NN.)

Die Vorgaben im beigehefteten Höhenplan werden Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

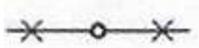
Gestaltung des Daches

- 10.3** Bei allen Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 10.4** Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
- Satteldach-Wohngebäude: von 18° bis max. 30°
 Satteldach Nebengebäude u. Garagen
 können bis zu 5° flacher als die Wohngebäude ausgeführt werden
 Pultdach-Nebengebäude u. Garagen von 10° bis max. 20°
 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Satteldachflächen sind unzulässig.
- 10.5** Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt.
 Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
 oder Blechdeckungen
 Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte.
 flach geneigte Sattel-oder Pultdächer.
- 10.6** Ein Quer- bzw. Zwerchgiebel pro Dachseite ist zulässig.
 Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 10.7** Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Größe von 15 m², sowie Balkone, Vorbauten und Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet
- 10.8** **Einfriedungen**
- Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.,
 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

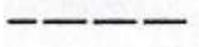
B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



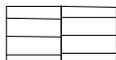
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



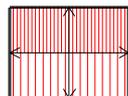
Höhenschichtlinie, z.B. 461,00 NN



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

2

Parzellen-Nr. im Bereich der Bebauungsplan-Änderung, z.B. 2

Flurstücknummer, z.B. 1665/67

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern die nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Immissionen:

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1000

Digitale Flurkarte (DFK) von der Gemeinde Stadt Dorfen vom 27.07.2011

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.