

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1	<p>GELTUNGSBEREICH</p> <p>----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</p>
1.2	<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>WA allgemeines Wohngebiet</p>
1.3	<p>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</p>
1.3.1	<p>GR 190 höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauzweckes in Quadratmetern (z.B. 190 m²)</p>
1.3.2	<p>H+1 Zahl der Vollgeschosse ab Höchstgrenze</p>
1.4	<p>BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE</p> <p>o offene Bauweise g geschlossene Bauweise △ Einzelhäuser zulässig △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ----- Baugrenze</p>
1.5	<p>VERKEHRSLÄCHEN</p> <p>Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche Fußweg</p>
1.6	<p>GRÜNORDNUNG</p> <p>● zu erhaltende Bäume ● zu pflanzende Bäume ● zu pflanzende Strauchpflanzungen</p> <p>öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün Ortsrandbegrünung Norden, siehe Festsetzungen durch Text Ortsrandbegrünung Westen, siehe Festsetzungen durch Text</p>
1.7	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>← 16,50 → Maßangabe in Metern</p> <p>Ein- und Ausfahrt Garagen Stellplätze Sichtflächen Räumen für den Gemeinbedarf von Bebauung freizuhaltende Fläche Immissionsschutz: Schallschutzfenster Stützmauer Kabeltrasse für Stromleitung Stadtwerke Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Rückhaltebecken Spielplatz Bestandsgebäude</p>
B)	<p>HINWEISE DURCH PLANZEICHEN</p> <p>----- Bestehende Grundstücksgrenzen ----- Aufzubehaltende Grundstücksgrenzen ----- Vorgeschlagene Grundstücksteilung 470.00 Höhenlinie mit Maßangabe 254/4 Flurstücknummern</p>

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen maximalen Fläche von 10m² haben und an der nachbarlichen Grenze eine maximale Länge von 2,0m.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.
 - 2.2 Einseitig aufgeführte Kellergeschosse zählen zur Geschossfläche.
 - 2.3 Höhenlage der Gebäude: siehe Detailschnitte
 - 2.4 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten:
 - WA 1-WA 4: 2 Wohneinheiten je EFH, je DHH
3. Bauliche Gestaltung
 - 3.1 WA 1 bis WA 4 Satteldächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 20°-30°. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - 3.2 maximal zulässige Wandhöhen
Oberer Abschluss: Schnittpunkt OK Dachhaut
Unterer Abschluss: OK fertiger Fußboden EG
WA 1-WA 4 : 4,10 m über OK FFB, siehe Schnitte
 - 3.3 Garagen maximal zulässige Wandhöhen
Oberer Abschluss: Schnittpunkt OK Dachhaut,
Unterer Abschluss: OK fertiger Fußboden EG
WA 1-WA 4 : 3,00m über OK FFB des Garages
 - 3.4 Dachanschnitte, Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig, Dachflächenfenster sind zulässig.
 - 3.5 Geländebearbeitung
Aufgeschüttete Terrassen zum EG sind unzulässig. Eine Terrasse im Untergeschoss bis 35m² Fläche ist zulässig, Entscheidungen über Abgrabungen bzw. Stützwände wird die Stadt Dorfen in Abstimmung mit dem Landratsamt Erding treffen.
- 3.6 Balkone im Erdgeschoss sind zulässig.
- 3.7 Spenglerarbeiten in Kupfer sind unzulässig.
- 3.8 Doppel- und Einzelgaragen mit einer max. Fläche von 42m² sind zulässig. Grenzgaragen sind profilig zu bauen. Eine überdachte Verbindung zwischen Garage und Wohnhaus ist zulässig bei einer max. Wandhöhe von 2,50m. Unterrandische Verbindungen sind auch zulässig.
- 3.9 Dacheindeckung
Wohnhäuser: WA 1-WA 3 Dachziegel, WA4 Dachziegel oder Metalldeckung
Garagen: nicht festgelegt
- 3.10 Solarkollektoren sind zulässig.

4. Garagen und Stellplätze:
 - 4.1 WA 1 - WA 4 Erforderliche Stellplatzanzahl nach Stellplatzsatzung je Wohneinheit: mindestens 2 Stellplätze
Die Fläche vor den Garagen kann als Stellplatz nachgewiesen werden.
 - 4.2 Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zugelassen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
5. Einfriedungen
 - 5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
6. Grünordnung
 - 6.1 Die bestehenden Großbäume (Eschen und Eichen) mit einer Höhe von über 20 m sind zu erhalten.
 - 6.2 Die vorhandene Strauchstrukturen im Süden des Baugebietes mit Weiden, Haselnuss und Schlehern sind zu erhalten und bei der naturnahen Konzeption des südlichen Grünbereiches zu integrieren.
 - 6.3 Der nördliche Ranken mit seinen naturnahen Gehölzstrukturen ist zu erhalten und als markantes und landschaftsbildprägendes Element aufzugreifen.
 - 6.4 Die Bäume entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß der Angabe der Lage und deren Anzahl zu pflanzen. Unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es werden kleinkronige Bäume zugelassen um eine passive oder aktive Solarnutzung der Gebäude zu ermöglichen (vgl. Pflanzliste gemäß Pos. 12.1)
 - 6.5 Die Ortseingrünung auf den privaten Grünflächen im Westen sind zu 50 % der Flächen mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste gemäß Pos. 12.2) Die Sträucher sind als zwei- bis dreireihige Gruppe (5-40 Stk.) anzurorden. Zwischen den Gehölzgruppen kann die Fläche als extensive Grünfläche genutzt werden. Durch die locker angeordneten Gehölzgruppen soll eine landschaftlich unnaufälligen Riegelbildung am Hang vorgebeugt werden.
 - 6.6 Die Ortseingrünung auf den privaten Grünflächen im Norden sind zu 100 % der Fläche (bei einer Breite von mind. 3m) mit standortgerechten und heimischen Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. (vgl. Pflanzliste gemäß Pos. 12.3) Der landschaftsbildprägende Gehölzartel ist als zwei bis dreireihige Baumhecke zu pflanzen.
 - 6.7 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - 6.8 Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffregelung) außerhalb des Bebauungsplanes. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplanes sind entsprechend den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege neu zu gestalten (vgl. Umweltbericht)
 - 6.9 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.
 - 6.10 Eine möglichst naturnahe Gartengestaltung ist umzusetzen. Der Anteil von standortgerechten, heimischen Gehölzen auf den privaten Grünflächen außerhalb der festgelegten Ortseingrünungsflächen (vgl. Pflanzliste gemäß Pos 12.3) muss mindestens 50 % betragen.
- 6.11 Pflanzlisten
 - 6.11.1 Zu pflanzende Bäume entlang der Erschließungsstraßen: Als standortgerechte, heimische und kleinkronige Bäume gelten beispielsweise:
Bäume:
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aria (Mehlbbeerbaum)
Pflanzqualitäten:
Hochstämme 3xv mit Ballen, StU 12-14

6.11.2 Zu pflanzende Gehölze auf den privaten Grünflächen zur Ortseingrünung im Westen: Als standortgerechte, heimische Sträucher gelten beispielsweise:

Sträucher:
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegele)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzqualitäten:
Sträucher ohne Ballen, mind. 60-100 cm aus autochthonen (gebietsheimischen) Beständen

6.11.3 Zu pflanzende Gehölze auf den privaten Grünflächen zur Ortseingrünung im Norden: Als standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume gelten beispielsweise:

Bäume:
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Carpinus betula (Hainbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Pinus pyrastris (Heldtanne)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aria (Mehlbbeerbaum)

Sträucher:
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegele)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzqualitäten:
Hochstämme 2xv.o.B. StU 10-12 oder Heister 2xv.o.B. 100-150 cm
Sträucher 2xv ohne Ballen, mind. 60-100 cm

Bäume und Sträucher aus autochthonen (gebietsheimischen) Beständen

D) HINWEISE DURCH TEXT

1. Immissionsschutz
Zur Sicherung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes sind die Wohnhäuser der Parzellen L und 18 so zu planen, daß sich keine Aufenthaltsräume zur Kreisstraße ED25 orientieren.
2. Wasserwirtschaft
 - 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
 - 2.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.3 Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich einer Wiederbenutzung für Gartenbewässerung und Toilettenspülung (über Zisternenspeicherung) zuzuführen. Es ist eine Erlaubnis des Wasserzweckverbandes Isere Gruppe einzuholen.
- 2.4 Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.
- 2.5 Das natürliche Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
- 2.6 Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Bodenbeläge für Stellplätze und wenig benutzte befestigte Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (wie Schotterrasen, Drainpflaster o.ä.) herzustellen.
- 2.7 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen, es ist auf den privaten Grundstücken zu fassen.
- 2.8 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal und das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

3. Landwirtschaft
Die Erwerber bzw. Bewerber der Baugrundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Einschränkung zu dulden.
4. Denkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DchGS und müssen dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.
5. Energie
Eine energiesparende Bauweise (nach dem Passiv-Haus Standard) und eine aktive Nutzung der Solarenergie ist anzustreben.
6. Autowäsche
Autowäsche im Freien ist untersagt, sofern dieses Abwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.
7. Hangwasser
In der Grünfläche (Narc) ist ein Wall zum Schutz gegen Hangwasser zu errichten (max. 0,5m hoch).
8. Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am gefasst (§2 Abs.1 BauGB) und am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis ausgeführt (Parallelbeteiligung nach §4a Abs.2 BauGB).
5. Der Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt und es wurden erneut Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeholt (§4a Abs.3 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde vom Bau- und Umweltausschuß am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
7. Das Original dieses Bebauungsplans wurde am ausgefertigt.
.....
Unterschrift 1. Bürgermeister
8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F. vom in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).
.....
Ort, Datum
.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der Paragraphen 1-4, sowie 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 u. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.05.1978 folgende

SATZUNG

Bebauungsplan Nr.65
Schwindkirchen Nord

PLANUNG : P. BYRNE, DIPLING, ARCHITEKT, MATTHIAS-FAKLER-WEG 14, 84405 DORFEN
PLANSTAND: 28.04.2008
08.07.2008
10.02.2009
14.04.2009
M 1 : 1000