

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

B.

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Schwindkirchen-Steinberg" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

 Hauptfirstrichtung (Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)

3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsflächen

 Eigentümerweg

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

 Flächen für Garagen

 Straßenbegleitgrün

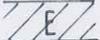
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

←→ Hauptfirsrichtung (Nebenfirsrichtungen sind auf Anbauten zulässig)

3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsflächen

 Eigentümerweg

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

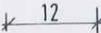
 Flächen für Garagen

 Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Sichtdreiecke

 Maßangabe in Metern

 offene Vorgärten (siehe Punkt 7.3)

 Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen

5. Grünordnerische Festsetzungen

 öffentliche Grünflächen

 private Grünflächen

 zu pflanzende Bäume

 zu erhaltende Bäume

 Ortsrandzone

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine max. Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,35 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

Bei den bereits bebauten Grundstücken mit einer höheren GFZ bzw. GRZ gelten diese Werte als Höchstgrenze.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird für die mit I gekennzeichneten Gebäude mit 33° - 37° und die mit II gekennzeichneten Gebäude mit 23° - 28° festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm, bei überdecktem Balkon von max. 160 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben.

3.5 Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 2,75 m über OK Gelände festgesetzt.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig; Dachgauben sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° zulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind generell zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Bei den mit I gekennzeichneten Gebäuden darf die Wandhöhe max. 4,20 m, bei den mit II gekennzeichneten Gebäuden max. 6,20 m betragen.

4.2 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert

- 3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig.
- 3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben.
- 3.5 Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 2,75 m über OK Gelände festgesetzt.
- 3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig; Dachgauben sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° zulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind generell zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Bei den mit I gekennzeichneten Gebäuden darf die Wandhöhe max. 4,20 m, bei den mit II gekennzeichneten Gebäuden max. 6,20 m betragen.
- 4.2 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.
- 4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig, geringfügige Geländeänderungen zur Einbindung des Gebäudes in das Gelände sind mit der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt abzustimmen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von 1,2 qm je Fenster zulässig.
- 5.3 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- 5.4 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
- 6.3 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenrechnung ausgenommen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.
- 7.2 Mauern außerhalb der Bauräume und Zaunsockel sind unzulässig.
- 7.3 Die besonders gekennzeichneten Vorgärten sowie sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

10. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Wohneinheiten

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig.

12. Grünordnung

12.1 Öffentliche Grünflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum des Hainsimsen-Eichen-Hainbuchenwaldes zu

C. HI

Ba
Au
we

Gr

a) Für eine offene Überdachung eines Krz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.

b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Wohneinheiten

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig.

12. Grünordnung

12.1 Öffentliche Grünflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum des Hainsimsen-Eichen-Hainbuchenwaldes zu beschränken. Nadelgehölze, die dieser Pflanzengesellschaft angehören, dürfen nur als Einzelexemplare bzw. zahlenmäßig mit einem max. Anteil von 5 % aller Gehölze vertreten sein. Obstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig. In öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.

Folgende Arten sind zulässig:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Geißblatt
<i>Lonicera sylostium</i>	-	Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	-	Holzapfel
<i>Malus</i>	Zuchtformen	und Zierarten
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Rhamnus carthartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holler
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Viburnum lantana</i>	-	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

Uneingeschränkt zulässig sind Klettergehölze und Rosen. Zulässig sind ferner:

Juglans regia - Walnuß: in Grünflächen und Hausgärten
Aesculus hippocastaneum - Roßkastanie: in Grünflächen und Hausgärten
Acer platanoides "Globosum" - Kugelahorn
Pirus communis - Wildbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie (auch Zuchtformen)

12.2 Private Grundstücksflächen

In den Hausgärten bzw. unbebauten Grundstücksteilen dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden. Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 10 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

In den festgesetzten Ortsrandzonen ist auf jedem Grundstück pro angefangenen 100 qm (Ortsrand) ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind rasterartig im Abstand von ca. 6 m zu setzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

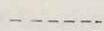
13. Immissionsschutz

Fenster und Fenstertüren von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen nicht ausschließlich zur geplanten Autobahn orientiert sein.

C. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstückseinteilungen



bestehende Baukörper



vorgeschlagene Baukörper



bestehende Böschungen

96/3

Flurstücksnummern



vorgeschlagene Pflanzung kleinkroniger Bäume



vorgeschlagene Pflanzung großkroniger Bäume

Baumaterialien:

Auf die Verwendung tropischer Hölzer sollte verzichtet werden.

Grünordnung:

Wasserwirt:

Sämtliche zentrale W:

Das Abwasserbauvorhaben anlage vor

Zwischenlö

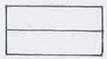
Die Grundskannten Re

Von Entwässerung zu bungen von einzuhalte

Gegen hohe sichern.



bestehende Baukörper



vorgeschlagene Baukörper



bestehende Böschungen

96/3

Flurstücksnummern



vorgeschlagene Pflanzung kleinkroniger Bäume



vorgeschlagene Pflanzung großkroniger Bäume

Baumaterialien:

Auf die Verwendung tropischer Hölzer sollte verzichtet werden.

Grünordnung:

1. Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen sollte so hergestellt werden, daß magere Standortverhältnisse die Entwicklung einer Magerrasengesellschaft ermöglichen. Diese Flächen sollten insbesondere im Bereich des Ortsrandes nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
2. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstiges Eingriffe angewandt werden.
3. In den offenen Vorgartenzonen und den der Straße zugewandten Gärten empfiehlt sich pro Grundstück mindestens einen kleinkronigen Baum bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.
4. Die Einfriedungen (Zäune) sollen an jeder Seite mindestens einen Durchlaß für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.

Landwirtschaft:

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

Wasserwirtschaft:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. 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.

Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

Verfahren

1. Der Beschlußrat .. Dorfgemeinschaft



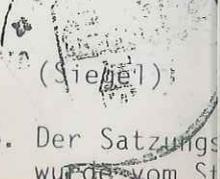
2. Die öffentliche Ausschreibung bis 03.03.



3. Die Beteiligung in der Fassung 12.12.



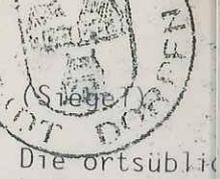
4. Die öffentliche Ausschreibung 23.12.89 stattgefunden in der Fassung 11.12.



5. Der Satzungsbescheid wurde vom Stabsrat gefaßt (9.10.89)



6. Das Anzeigeverbot wurde mit 25.09.91 aufgehoben. Das Landratsamt hat keine Meinungen geäußert.



7. Die ortsübliche Bebauungspläne der §§ 44 und 45 sind aufgeführt. Mit 17.11.90

