








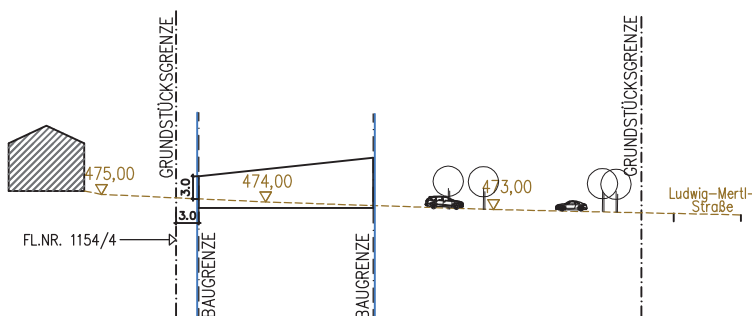


1. Durchgeführte Änderungen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
-  Baugrenze
-  Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Fläche für Kfz- Stellplätze
-  Fläche für Garagen
-  Umgrenzung der Emissionsbezugsfläche
-  Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist
Abstand zur Bundesstraße (hier 17,80 m vom Fahrbahnrand)
-  Lärmschutzwand

- 4.4 neu Sofern nicht an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut wird, ist ein Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (Art. 6 BayBO) einzuhalten.
(Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.)

SCHEMASCHNITT A-A



- 5.2 neu Die bestehende Geländeoberkante darf nur so weit tiefer gelegt werden, dass bei Hauptgebäuden eine maximale Sockelhöhe (Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss über Fertiggelände) von 0,25m entsteht; sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig. Beim Jugendhaus ist eine Abgrabung im Bereich des Souterrain- Freisitzes zulässig. Im Baugebiet WA L ist eine Abgrabung im Bereich der Anlieferrampe zulässig.
- 6.1 neu Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25- 35°.
Ausnahmen:
Im Baugebiet WA L (Lebensmittelmarkt) sind zulässig:
Pultdach bis 6°, Flachdach, Dachbegrünung möglich.
Im Baugebiet WA C ist für Hauptgebäude eine Dachneigung von 25° zulässig;
Beim Kindergarten bzw. Jugendhaus ist nur ein Flach-, Pult- oder Grabendach bis 6° zulässig, Dachbegrünung möglich.
- 6.4 neu Im Baugebiet WA L „Lebensmittelmarkt“ ist im Mindestabstand von einem Meter von der Grundstücksgrenze im Bereich des Kreisels eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 2m über Gelände zulässig. Im Parkplatzbereich ist 1 Werbepylon (auch beleuchtet) bis zu einer max. Höhe von 6,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen im Einfahrtbereich sind so zu gestalten, dass die freizuhaltenden Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Werbeanlagen bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

- 7.9 neu Für den Lebensmittelmarkt im WA L werden 52 Stellplätze benötigt, hiervon sind 45 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 8.7 Bauverbot:
 Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gelten für bauliche Anlagen Anbauverbotszonen. Diese wird hier auf 17,80 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, festgesetzt. Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
 Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 17,80 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für die Errichtung von Stellplätzen erteilt werden.
 Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt (Sachgebiet 15) vorzunehmen
- 12.1 bis 12.3 neu Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.
 Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) für die Fläche "WA Lebensmittelmarkt"
 von 61 dB(A)/m² am Tag bzw.43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Norden und Nordwest
 von 62 dB(A)/m² am Tag bzw.43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Osten und Nordost
 von 64 dB(A)/m² am Tag bzw.43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Süden, Südost, Südwest und Westen.
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die als „Emissionsbezugsflächen" dargestellten Flächen.
 Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Erding auf Wunsch vorzulegen.
 An den östlichen Seiten der Garagen bzw. Stellplätze der Doppelhäuser wird eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,50 m festgesetzt. Sollten Garagen innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen mit einer Wandhöhe an der östlichen Seite von mind. 2,50 m Höhe errichtet werden, kann in diesem Bereich auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden.

B Hinweise neu

- 18 Die restlichen im WA L benötigten 7 Stellplätze können von der Stadt Dorfen abgelöst werden.
- 19 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es muss sichergestellt sein, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 20 Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne der Energie Bayern GmbH einzuholen und zu beachten. Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens freizuhalten.

Die restlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplan Nr. 52 "Dorfen Nord I" einschließlich der Änderungen bleiben bestehen.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.