

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigte 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Buchbacher Straße Nord" als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

GF 300 höchstzulässige Geschoßfläche (z.B. 300 qm)

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

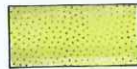
3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün

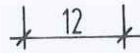
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen



Maßangabe in Metern



Fläche für Garagen

Ga

Garagen



Sichtdreiecke



Firstrichtung

5. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



auwaldartig zu bepflanzender Bereich



Kinderspielplatz

3



offene Vorgärten (s. Punkt 5.3)

3

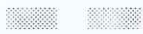


zu pflanzende Bäume

3

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des rechtskräftigen Bebauungsplanes

3



bestehende Grundstücksgrenzen



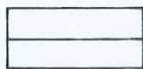
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4

1077/11

Flurstücknummern

4



vorgeschlagene Baukörper

4



Höhenlinien in Metern

5

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5

1. Dächer

1.1 Die Dachneigung wird bei allen Gebäuden mit 25° bis 30° festgesetzt.

1.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 90 cm zulässig.

5

Bei Doppelhäusern sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.

5

1.3 Bei den Hauptgebäuden mit festgesetzter Firstrichtung sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

6

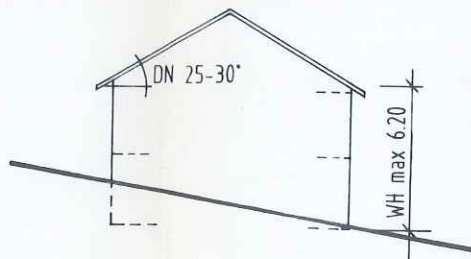
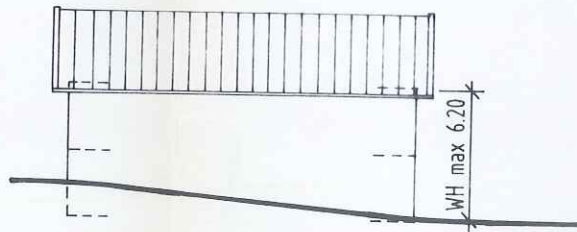
1.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

gebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

- 1.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.
- 1.6 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchgiebel") können ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Höhenlage der Gebäude
- 2.1 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen zur Angleichung des Grundstücks an die Straße sind zulässig.
- 2.2 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei allen Gebäuden auf der Talseite mit maximal 6,20 m begrenzt.

SYSTEMSCHNITTE:



3. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

3.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.

3.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

3.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

4.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

5.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

6. 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.

7.4 Pri

- Je
krc
Pla

- Mi
be
30
bu

- Ge
gr
sir

- Di
nc
ve
Ra

- G

7.5 Ph

- D
sp
G

- D
n:

- E
u

- D
p
s
a

8. B

D

a

b
fi

7. Grünordnung

7.1 Der Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche wird mit Altersbeschränkung für Kinder bis 12 Jahre festgesetzt.

7.2 Der besonders gekennzeichnete Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Bachlaufes ist flächig mit standortgerechten, feuchtigkeits liebenden Gehölzen auwaldartig zu bepflanzen.

10.

7.3 Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

- Großkronige Bäume: Solitär, 4xv, mB., 350 - 400
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 18-20 cm

D.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

- Kleinkronige Bäume: Solitär, 3xv, mB., 300 - 350
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 16-18 cm

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume Hochstamm

7.3 Zu pflanzende Sträucher im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

E.

Cornus sanguinea	Hartriegel	"
Corylus avellana	Haselnuß	"
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	"
Ligustrum vulgare	Liguster	"
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	"
Prunus spinosa	Schlehe	"
Rhamnus frangula	Faulbaum	"
Rosa canina	Hundsrose	"
Salix caprea mas	Salweide	"
Salix pupurea	Korbweide	"
Sambucus nigra	Hollunder	"
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	"
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	"

1. Sa
W

2. D
Sa
D
Z

3. V
A
B

4. D
A
H

7.4 Private Grünflächen:

- Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus 7.1 (großkronig) oder zwei Bäume aus 7.1 (kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.
- Mindestens 10 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen aus 7.2 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Hecken aus Thujen und anderen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Die nicht bebauten Teile der Grundstücke dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.
- Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.5 Pflanzung und Pflege:

- Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.
- Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

8. 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.

VERFAHREN

1. Der B
plans
gefaß



2. Die öf
weiter
hat in
(§ 3 A



3. Die B
des B
der Z
(§ 4 A



4. Die öf
voren



5. Der S
der Fa
der



6. Das Lan
Abs. 2 E
BauGB-
09.09.19

7. Die Beka
25.10.19
auf die
Bekannt
Kraft (§

9. Wohneinheiten

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

10. 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.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünsteifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster;
4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Die Erwerber bzw. Bebauer der Grundstücke haben dies ohne Einschränkung zu dulden.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Mischsystem/Tennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

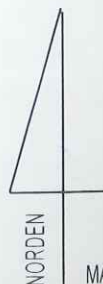
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Wegen und Begrenzungen von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.
4. Der im Plan festgelegte Randstreifen zum Bach ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Gebäude sind gegen das Eindringen von Hochwasser zu sichern.

STADT
BEBAUUNG
BUCH

1. ÄNDERUNG
UND E

Grundplan



MASSTAB 1: 100

EBERHARD VON ANGERER

MÜNCHEN, DEN 11.07.19
GEÄNDERT AM 05.02.19
19.06.19