Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

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

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Südlich der Staatsstraße 2084 - Planteil Ost" als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
0,55	Grundflächenzahl (z.B. 0,55)
(0,7)	Geschossflächenzahl (z.B. 0,70)

2. Baugrenze

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

FD	Flachdach
GD	Geneigtes Dach
WH 9m	max. Wandhöhe in Meter
FH 12m	max. Firsthöhe in Meter
10,00	Maßangabe in Metern (z.B. 10 m)
	Anbaufreie Zone
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
L$_w$" 65/53	max. zulässiger immisionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber/nachts in dB(A)/qm (siehe C.9)
(R)	Regenrückhaltebecken
	Trafo

5. Grünordnende Festsetzungen

- zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung
- zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsordnung
- zu pflanzende Gehölzgruppe
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche mit flächenhafter Bepflanzung
- offener Graben

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- Einzelbaum
- Gehölzgruppe, Baumanteil mind. 25 % (Arten / Pflanzqualitäten siehe 10.1.2)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen
- Feuchtgrünland, extensiv gepflegt (keine Düngung, Mahd 2 x jährlich nach dem 15.07., Abtransport des Mahdgutes)
- Abtrag Oberboden, Modellierung von Geländemulden, Tiefe max. 80 cm als temporäres Feuchtbiotop

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstückseinteilungen
1966	Flurstücksnummern
478.00	Höhenlinien in Metern
	Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 Unzulässig sind

- Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II und III der "Richtlinien für den Einsatz von Feuerwehren an strahlengefährdeten Einsatzstellen" fallen,
- Speditionsbetriebe, Lagerbetriebe und Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.

1.2 Wohnungen sind unzulässig. Ausnahmen hiervon sind in Verbindung mit § 8 Abs. 3, Ziffer 1, Baunutzungsverodnung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze.
Für Garagen, Stellplätze und Lagerplätze ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl bis 50 % zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Der Wert von 0,8 darf jedoch dabei nicht überschritten werden.

Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3. Dächer

3.1 Bei allen Gebäuden sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis zu max. 25° Dachneigung zulässig.

3.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

3.3 Bei Sattel- und Pultdächern muss der First über der Gebäudelängsrichtung verlaufen.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

4.2 Haupt- und Nebengebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK Gelände auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Traufwandhöhe).
Die Firsthöhe bemisst sich ab OK Gelände, an der talseitigen Gebäudeseite.
Ausnahmen für First- und Wandhöhe können bei betriebstechnischer Notwendigkeit zugelassen werden.

5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind vom Landratsamt, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt genehmigen zu lassen.

7. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind ausschliesslich Drahtgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Die Zäune sind sockellos auszuführen, mit min. 15 cm Abstand über Gelände, damit ein ungehinderter Durchschlupf für Kleintiere möglich ist.

8. Verkehrsflächen

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Beläge kommen Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder einfache wassergebundene Decken in Frage.

9. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche das zulässige Lärmkontingent überschreiten. Das Lärmkontingent berechnet sich nach Entwurf DIN ISO 9613-2 (09/97) für das gesamte Betriebsgelände aus den je Quadratmeter Baufläche festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln, mit einer Emmisionshöhe von 1m über Boden, ohne Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets befindlichen Bebauung und theoretischen Annahme eines ebenen Geländes, sowie mit Bodeneffekt nach alternativem Verfahren gemäß Abschnitt 7.3.2 Entwurf DIN ISO 9613-2 (09/97).
Der in der Planzeichnung angegebene flächenbezogene immissionswiksame Schallleistungspegel darf tags 65 dB (A)/qm und nachts 53 dB (A)/qm nicht überschreiten.
Bei den gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Norden (abgewandt von der geplanten Bundesautobahn A 94) zu orientieren. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes sind für die Betriebsleiterwohnungen und für Büroräume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfüllen.

Jeder Antragsteller hat den Schallschutznachweis mit dem Bauantrag zu erbringen. Ausnahmen hiervon sind möglich. Die Entscheidung trifft die Immissionsschutzbehörde.

10. Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 Das Oberflächengewässer ist zu erhalten. Die ökologische Qualität ist durch Aufweitungen und kleine Anstauungen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erhöhen.

10.1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind zu 30 % als Wiese anzusäen und zu 70 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern folgender Arten zu gestalten:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzgröße: H, 3xv, StU 18-20 oder Sol, 4xv, 350-400 cm

Bäume 2. Wuchsordnung

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Mindestpflanzgröße: H, 3xv, StU 16-18 oder Sol, 4xv, 300-350 cm

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgröße: verschulte Sträucher, 5 Triebe, 100 -150 cm oder 3-4 Triebe, 60 -100 cm

Der Pflanzabstand bei diesen geschlossenen Gehölzflächen beträgt 1,2 x 1,2 m.

Die Wiesenflächen sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

10.2 Private Grünflächen

10.2.1 Private Grünfläche entlang der Erschließung
Diese Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen flächig zu bepflanzen. Gehölzarten, Mindestpflanzgrößen und Pflanzabstand entsprechend Festsetzung C.10.1.2, die Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

10.2.2 Private Grünfläche an der Nordwestgrenze
Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Schotterrasenstreifens für Stellplatznutzung erlaubt.

10.2.3 Sonstige private Grünflächen
Verbleibende Freiflächen außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm dieser Flächen sind mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume aus Punkt 10.1.2 zu pflanzen. In diesen privaten Grünflächen sind Pkw - Stellplätzeund Feuerwehrzufahrten zulässig, wenn sie wasserdurchlässig befestigt sind.
Die verbleibenden privaten Grünflächen innerhalb der Baugrenzen sind, soweit möglich, gärtnerisch zu gestalten. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch hier nicht zulässig.

Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

10.3 Straßenbegleitgrün
Für die Straßenbaumpflanzung ist nur eine der unter 10.1.2 genannten Arten 1. Wuchsordnung zu verwenden.

10.4 Pflanzung und Pflege
Bei den einzelnen Bauanträgen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in 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.
Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

10.5 Niederschlagswasser
Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken, ist beim LRA Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Das natürliche Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

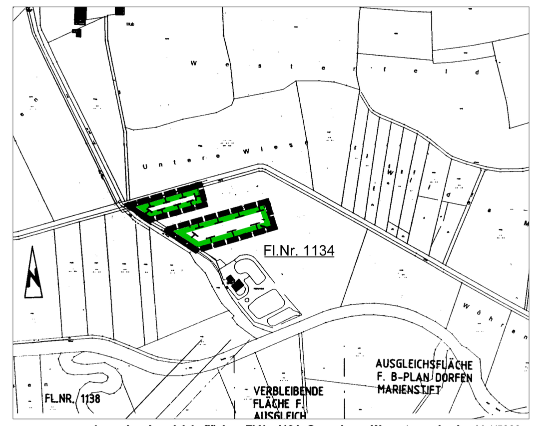
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

11.1 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.

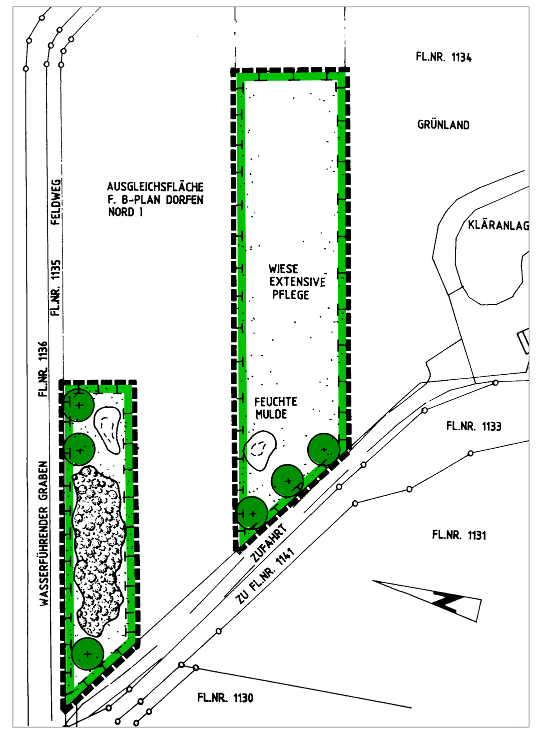
11.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs.1a BauGB zwei insgesamt ca. 5.640 qm umfassende Teilflächen der Fl.Nr. 1134, Gemarkung Wasentegernbach als Ausgleichsfläche festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

11.3 Die Gehölzgruppe der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1134 ist aus typischen Gewässerbegleitarten bzw. Niedermoor-Arten im Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Pflanzqualitäten für Einzelbäume H, 3xv, 18-20; Bäume in Gehölzgruppen Hei, 2xv, 250-300; Sträucher vStr, 3-4 Tr, 60-100

Einzelbäume:	Salix alba	Silber-Weide (Kopfweide)
Bäume in Gehölzgruppen:	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Alnus incana	Grau-Erle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Betula pubescens	Moor-Birke
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Salix aurita	Ohr-Weide
	Salix cinerea	Grau-Weide
	Salix viminalis	Korb-Weide
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Viburnum opulus	Wasserschneeball



Lageplan Ausgleichsflächen Fl.Nr. 1134, Gemarkung Wasentegernbach M 1/5000



Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 1134, Gemarkung Wasentegernbach M 1/1000

11. Wasserwirtschaft

Dachwasser und Oberflächenwasser ist, soweit möglich, in die Regenrückhaltung einzuleiten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

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

1.3 Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

1.4 Für die Umgestaltung des Grabens ist die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Erding zu beantragen. Die Abflussverschärfung durch die Einleitung des Niederschlagswassers ist auszugleichen.

2. Brandschutz

Die Brüstungsoberkante der zur Rettung geeigneten Fenster oder Balkonbrüstungen dürfen nicht mehr als 8m über realem Gelände liegen.

3. Löschwasserversorgung

Die Löschwaserversorgung des Baugebietes wird über Hydrant durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Dorfen sichergestellt.

4. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen oder landwirtschaftlicher Hofstellen, soweit diese nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis erfolgt, ist ohne Einschränkung zu dulden.

5. Bodendenkmäler

Nach Art.8 DSchG unterliegen archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, der gesetzlichen Meldepflicht.

6. Umweltschutz

Auf die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauugsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am .... gefasst und am .... ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde vom Stadtrat Dorfen am .... gefasst (§ 10 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Dorfen, den ....
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom .... in Kraft (§ 10 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "SÜDLICH DER STAATS-STRASSE 2084 - PLANTEIL OST"

Norden

MASSTAB 1:1000

0M 50M 100 M

Planung: Stadt Dorfen, Bauamt
Planzeichnung: Eberhard v. Angerer, Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister., Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089/561602 F.: 089/561658
e.v.angerer@vabb.de
Grünordnung: Max Bauer, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, T.: 08123/2363 F.:08123/4941
max_bauer@t-online.de

München, den 17.10.1994
geändert am 24.04.1995
geändert am 04.12.2002
geändert am 11.03.2003
geändert am 12.08.2003
geändert am 05.02.2004
geändert am 18.05.2004
geändert am 16.11.2004
geändert am 18.01.2005