

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 diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Oberfeld" als

### S a t z u n g.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Sondergebiet "Bau Steine Erden"

GR 1800 höchstzulässige überbaubare Grundfläche  
in Quadratmetern

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

##### 2. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- bzw. Radweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün

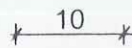
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

H 1

Haustyp (z.B. Nr. 1)



Maßangabe in Metern



Fläche für Garagen

GGa ü

Gemeinschaftsgaragen überdeckt

Ga ü

Garagen überdeckt

Ga

Garagen



Sichtdreiecke



20 KV-Freileitung mit Schutzstreifen



Trafostation



Firstrichtung



First Pultdach

**WH 7**

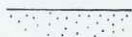
max. Wandhöhe (z.B. 7 m)

**FH 9**

max. Firsthöhe (z.B. 9 m)



Brücke



offene Vorgärten



zu erhaltende Lärmschutzwand

### 5. Grünordnerische Festsetzungen



zu erhaltender Einzelbaum



zu erhaltendes Obstgehölz



zu erhaltende private Obstwiese



zu erhaltende mesophile Strauchhecke



C. FE

1. Art

De

Ba

fes

Im

nic

Im

Be

Zer

ode

Die

hal

2. Äuf

gek

2.1 Hau

Im

ges



sonstige zu erhaltende Gehölzgruppe



zu pflanzende Einzelbäume



zu pflanzende Obstgehölze



zu pflanzende mesophile Strauchhecke



Sukzessionsfläche



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Kinderspielplatz

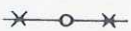


Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



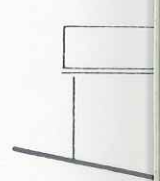
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

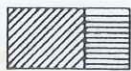
im ges  
Haus  
Max.  
Anza  
Dach  
Dach  
Dach  
(z.B.  
Dach  
Wand  
Anba  
eing  
von 3  
diese  
baut  
werd

Als D  
lässig  
des H

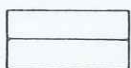


Haus  
Max.  
Anza  
Dach  
Dach  
Dach  
(z.B.  
Grasc  
Dach  
Wand  
Anba  
eing  
von 3

1077/11 Flurstücknummern



bestehende Baukörper



vorgeschlagene Baukörper



Höhenlinien in Metern



Böschungen

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Sondergebiet "Bau Steine Erden" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 nicht zulässig.

Im Sondergebiet sind nur folgende Betriebsbranchen zulässig:

Betriebe zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren.

Die zu den o.a. Betrieben dazugehörigen Betriebsgebäude, wie Lagerhallen und Büros.

### 2. Äußere Gestaltung und Höhenlage der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet

#### 2.1 Haustypen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden zwei Haustypen festgesetzt:

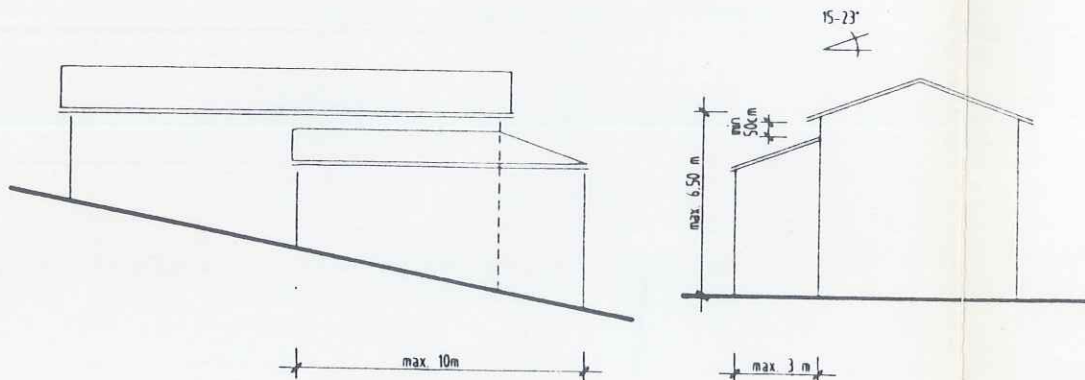
Im Allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden zwei Haustypen festgesetzt:

### Haustyp 1

Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	110 m <sup>2</sup>
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	15 - 23°
Dachmaterial: (z.B. Titanzinkblech oder Betonstein)	Farbton grau
Dacheinschnitte und Gauben:	unzulässig
Wandhöhe talseits:	max. 6,50 m

Anbauten an das Hauptgebäude:  
eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind bis zu einer Tiefe von 3 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 10 m betragen. Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden.

Als Dachform ist ein Pultdach mit der Neigung des Hauptgebäudes zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind zulässig.



### Haustyp 2 - Gebäude mit Pultdach

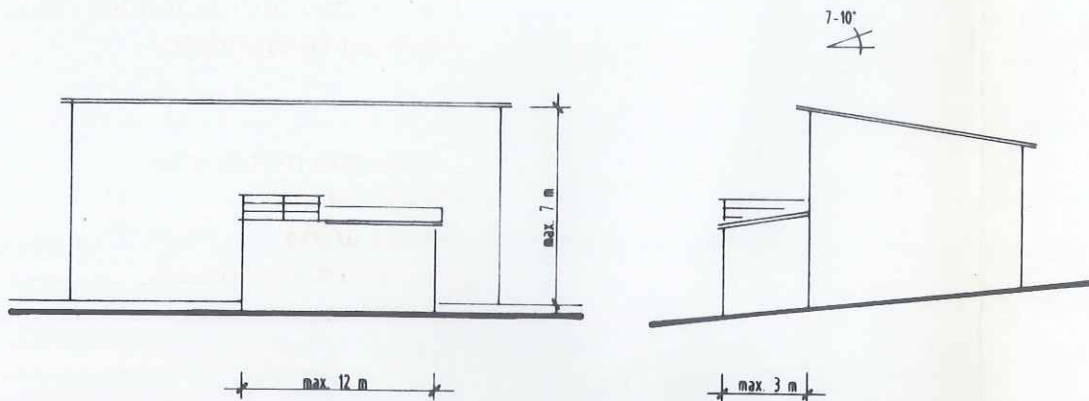
Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	140 m <sup>2</sup>
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Dachform:	Pultdach
Dachneigung:	7 - 10°
Dachmaterial: (z.B. Titanzinkblech oder Betonstein) sowie extensiv begrünte Grasdächer	Farbton grau
Dacheinschnitte und Gauben:	unzulässig
Wandhöhe talseits (First des Pultdaches):	7,00 m

Anbauten an das Hauptgebäude:  
eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind bis zu einer Tiefe von 3 m ausschließlich auf der Südseite über die Baugrenzen hinaus

zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 12 m betragen.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden.

Als Dachform ist ein Pultdach mit der gleichen Neigung des Hauptgebäudes zulässig. Bei der Unterbringung von Solarkollektoren sind auch steilere Neigungen möglich. Terrassen auf den Anbauten sind zulässig.



## 2.2 Fassadengestaltung

Für die Haustypen 1 und 2 werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen:

Holz, Glas, sowie verputzte Wandflächen. Der Anteil der verputzten Wandflächen darf max. 40 % der gesamten Fassadenfläche betragen.

Die Anbauten an die Hauptgebäude sind nur in Holz oder Glaskonstruktion bzw. als filigrane Stahlkonstruktion zugelassen.

## 3. Gestaltung der Gebäude im Sondergebiet

Für die Gebäude im Sondergebiet wird eine Dachneigung von  $15^\circ$  - max.  $28^\circ$  festgesetzt.

## 4. Garagen und Stellplätze

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

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

... Garagen und Straßenbegrenzungslinie muß, falls nicht besonders festgesetzt, mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

- 4.3 Die als zu überdeckend festgesetzten Garagen müssen so in das Gelände eingebunden werden, daß eine Mindestüberdeckung mit Humus von 0,20 m möglich ist.
- 4.4 Die übrigen Garagen müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 23° oder mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7 - 10° versehen werden. Für die Dacheindeckung ist ein graues Material (Titanzink oder Betonplatten) zu verwenden. Sämtliche Außenwände müssen mit einer Holzverschalung verkleidet werden.
- 4.5 Garagen, die von der Bergseite aus erschlossen werden, dürfen auf der Talseite eine Wandhöhe von max. 4,20m; Garagen, die von der Talseite erschlossen werden, eine Wandhöhe von 2,50m nicht überschreiten.
- 4.6 Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig sofern hierdurch nicht Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, Obstwiesen oder Sukzessionsflächen betroffen werden. Diese Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine wesentlichen Geländeeingriffe erfordern. Stützmauern zur Errichtung von Stellplätzen sind unzulässig. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur versickerungsfähige Materialien wie Pflaster mit Grasfugen oder Rasengittersteine verwendet werden.
- 4.7 Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden

## 5. Höhenlage der Gebäude

Bei sämtlichen Wohngebäuden und Garagen im allgemeinen Wohngebiet muß die Höhenlage vor Baubeginn mit Hilfe eines Schnurgerüstes von der Stadt Dorfen abgenommen werden.

## 6. Einfriedungen und Stützmauern

- 6.1 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.
- 6.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 6.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 6.4 Stützmauern, die zur Einbindung der Garagen in das hängige Gelände evtl. notwendig werden, sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Diese Mauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sichtbare Stützmauern sind unzulässig.



7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünflächen

Mesophile Strauchhecken

Die vorhandene mesophile Strauchhecke ist zu erhalten.

Für die neu anzulegenden mesophilen Heckenstrukturen sind folgende Arten zu verwenden:

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn

Pflanzabstand unregelmäßig ca. 1,5 x 1,5 Meter  
Mindestpflanzgröße 2 x v. 60 - 100

Vereinzelt auch:

<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
---------------------	--------------

Mindestpflanzgröße H 3 x v. 12 - 14

Obstwiesen

Die Obstbäume sind als Hochstamm, veredelt auf Sämling zu pflanzen.

Die Wiesen sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen und maximal 2 mal pro Jahr zu mähen.

Sonstige Gehölzgruppen und Einzelbäume

Überwiegend zu verwenden sind:

Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestpflanzgröße: H 3 x v. 18 - 20 cm StU oder  
SOL 4 x v. 350 - 400 cm

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Mindestpflanzgröße: 2 x v. 100 - 150 cm

Kinderspielplatz

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind giftige Gehölze nicht zulässig.

Elektrische Freileitung

In einem beidseitigen Abstand von 5,0m von der 20 kV-Freileitung ist lediglich eine Bepflanzung mit einer Höhe von max. 4,0m zulässig.

7.2 Private Grünflächen

In den privaten Gärten sind je 200 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm, veredelt auf Sämling zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Obstbäume werden angerechnet.

Für zusätzliche Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste für die öffentlichen Grünflächen zu verwenden.

D. HIN

Strä

Für  
vorg

0,5  
4 -  
Ent

Lar

We  
im l

E. NA

1. Sär  
Wa

2. Das

Sär  
ank  
nich

Die  
Reg

3. Vor  
lich  
der

10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Für Strauchpflanzungen sind mindestens zu 70 %

Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernell-R

zu verwenden. Bis zu 30 % dürfen andere Straucharten verwendet werden. Buntlaubige Gehölze und Koniferen sind nicht zulässig.

Zur Geländeprofilierung sind nur Trockenmauern aus grob bearbeitetem Nagelfluh zulässig. Die Höhe der einzelnen Stützmauern darf 85 cm nicht überschreiten. Stützmauern aus anderen Materialien, wie z.B. Beton, sind nicht zulässig.

Die Obstgehölze der privaten Obstwiese sind zu erhalten und bei Abgang durch neue Obstbaum-Hochstämme, veredelt auf Sämling, zu ersetzen.

### 7.3 Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Diese Flächen können weiterhin als Wiesen mit bis zu 3 Mahden pro Jahr oder als Weiden genutzt werden.

Die Sukzessionsflächen sind sich selbst zu überlassen. Pflegeeingriffe sind in diesem Bereich nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### 7.4 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag muß ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen ist, eingereicht werden. Dieser Plan muß auch Aussagen zu eventuellen Geländeänderungen treffen.

### 8. Wohneinheiten

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

### 9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von

#### VERFAHRE

1. Der

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

Die

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.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

2. Das Abwasser ist im Mischsystem/Trennsystem 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.

7. Die ortsübliche  
13.09.199  
sowie auf  
Bekanntm  
in Kraft (8



STA  
BEE



• EBERHARD

✓

MÜNCHEN  
GEÄNDER