

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

B. HINW

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG)
- 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 "Lerchenhub" als




S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

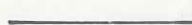


1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GF 320	höchstzulässige Geschoßfläche (z.B. 320 qm)
0,4	höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
-----	Baugrenze

3. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fuß- und Radweg

C. FEST

1.

1.1

1.2

2.

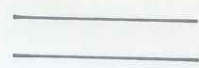
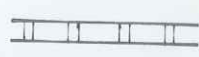

2.1

2.2








2.3

2.4






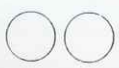
2.5

-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fuß- und Radweg
-  Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Geschößflächen
-  Fläche für Garagen und Stellplätze
- Ga Garagen
- GTG Gemeinschaftstiefgaragen
- GST Gemeinschaftsstellplätze
-  Firstrichtung
-  Unterirdische Gasleitung
-  mit Geh- bzw. Leitungsrechtrecht zu belastende Flächen
-  Trafostation

5. Grünordnerische Festsetzungen

-  öffentliche Grünfläche
-  Kinderspielplatz
-  Parkanlage
-  offene Vorgärten (s. Punkt C 6.3)
-  zu erhaltende Gehölze
-  zu pflanzende Bäume

2.

2.

3.

3.1

3.2

4.

4.1

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

4.2



Maßangabe in Metern

4.3



bestehende Grundstücksgrenzen

4.4



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4.5

1723

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Bachlauf

5.

5.1

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl bis 50 % zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

5.2

1.2 Wintergärten bis zu einer max. Tiefe von 2,00 m und einer Größe von 15 qm werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

5.3

2. Dächer

5.4

2.1 Die Dachneigung wird bei den zweigeschossigen Gebäuden mit 20° bis 27° und bei den dreigeschossigen Gebäuden mit 13° bis 18° festgesetzt.

6.

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

6.1

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

2.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

6.2

Bei Gebäuden in offener Bauweise sind ausnahmsweise auch andere geneigte Dachformen, wie z.B. Pultdach, zulässig.

6.3

2.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben. Ausnahmen können bei zusammengebauten Garagen zugelassen werden.

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

7.

2.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander-

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

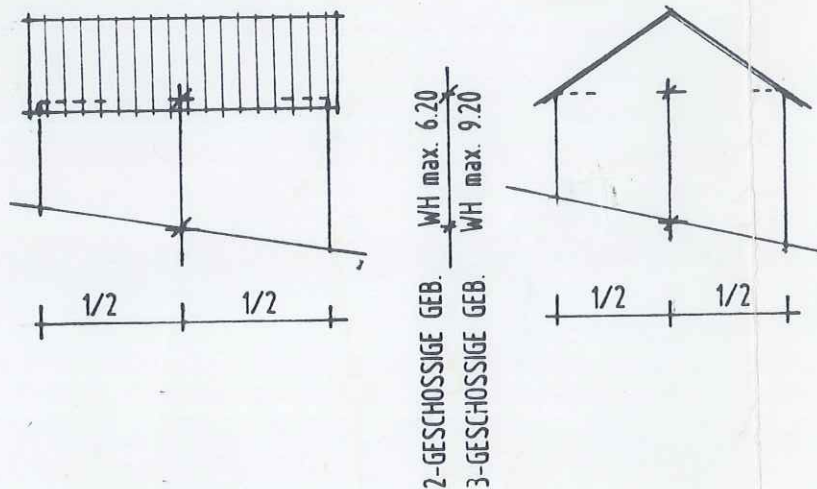
2.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten.

2.6 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchgiebel") sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig.

Bei den Gebäuden in der offenen Bauweise sind bei Sonderdachformen ausnahmsweise auch Dachterrassen zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf in der Gebäudemitte bei den zweigeschossigen Häusern 6,20 m und bei den dreigeschossigen 9,20 m betragen. Bei Doppelhäusern, die senkrecht zum Hang situiert sind, gilt die angebaute Grundstücksgrenze als Gebäudemitte (siehe Schemaschnitte). Die Festlegung der Bezugspunkte für die Wandhöhen wird von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt Erding nach dem Bau der Erschließungsstraße vorgenommen.



SCHEMASCHNITT

3.2 Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 40 cm, bei den dreigeschossigen ein Kniestock von 30 cm zulässig.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Für flachgeneigte Dächer bis zu 23° ist auch Blecheindeckung zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

- 4.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
- 4.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Firstversätze sind unzulässig.
- 4.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder Holzkonstruierte Flächen auszuführen.
- 4.5 Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung bzw. der Hausgruppen dürfen die Gebäude eine max. Bautiefe von 12 m nicht überschreiten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muß bei Einzelhäusern mindestens 4 : 3 betragen.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und Tiefgarage dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. den besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Im Bereich der offenen Bauweise dürfen Gemeinschaftsstellplätze nur auf den festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 5.2 Der Stauraum zwischen Garage bzw. Tiefgaragenzufahrt und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann ausnahmsweise als Stellplatz genutzt werden.
- 5.3 Tiefgarageneinfahrten sind zu überdachen und innen mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen.
- 5.4 Die Tiefgaragen sind so zu gestalten, daß eine mindestens 60 cm dicke Humusüberdeckung eine ausreichende Begrünung ermöglicht.

6. Einfriedungen

- 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.

Im Bereich der offenen Bauweise sind Einfriedungen unzulässig.

7. 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.

8.4 Pfla

9. Baugr

Die f

a)

b)

10. Wohn

Im Be
grupp
erric

D. HINWEISE D

Straßenges

Für die lä
vorgeschla

7. 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.

8. Grünordnung

8.1 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

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
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume Hochstamm

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

Cornus sanguinea	Hartriegel,	2xv., oB., 100 - 150 cm
Corylus avellana	Haselnuß	"
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	"
Ligustrum vulgare	Liguster	"
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	"
Prunus spinosa	Schlehe	2xv., oB., 100 - 150 cm
Rhamnus frangula	Faulbaum	"
Salix caprea mas	Salweide	"
Salix pupurea	Korbweide	"
Sambucus nigra	Hollunder	"
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	"
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	"

8.3 Private Grünflächen:

- Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus 8.1 (großkronig) oder zwei Bäume aus 8.1 (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 8.2 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.

E. NACHRICHTL

1. Sämtl Wasse
2. Das A
3. Die B zu si
4. Der P Nutzur laster

Straßenge
Für die T
vorgeschl
0,50 m bi
4 - 5 m F
Entwässer
Grünordnu
Bei der B
auf den E
Hausgesta
Auf die V
Landwirts
Wegen der
im Baugeb
die Bewirt
Art und na
Immissione

- 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.
- Bei Neubaumaßnahmen mit mehr als zwei Wohneinheiten ist mit dem jeweiligen Bauplan ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

8.4 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 großengleich zu ersetzen.

9. 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.

10. Wohneinheiten

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

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

Verfa

1. Der B
rat
üb Ho

(Sieg

2. Die ö
Voren
07.0

(Sieg

3. Die B
in de

(Sieg

4. Die ö
19.4
(§ 3

(Sieg

5. Der S
vom S
(§ 10

(Sieg

6. Das La
BauGB
ZustVF
zur An
07.0

(Sieg

7. Die B
dabei
sehbar
Bebau

(Sieg

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.

Grünordnung:

Bei der Bewirtschaftung von Gärten und öffentlichen Grünflächen soll auf den Einsatz von Pestiziden verzichtet werden.

Hausgestaltung:

Auf die Verwendung von Tropenholz soll verzichtet werden.

Landwirtschaft:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen 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/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. Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

4. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten).

STA
BEE
'LEP



EBERHARD

MÜNCHEN, I
GEÄNDERT