

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Buchbacher Strasse Nord" wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 08.04.2014 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 08.04.2014 wurde im Parallelverfahren vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom ..... wurde im Parallelverfahren vom ..... bis ..... durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Buchbacher Strasse Nord" in der Fassung vom ..... wurde vom Bau- und Umweltausschuss am ..... gefasst. (§10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, .....

Siegel

Heinz Grundner  
1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....  
Hierbei wurde auf Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, .....

Siegel

Heinz Grundner  
1. Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

Der Flächennutzungsplan Dorfen, 11. Änderung, weist die Fläche als "Wohnbaufläche" aus.

Die Erweiterung des bestehenden Baugebietes "Buchbacher Strasse Nord" trägt dem aktuellen und zu erwartenden Bebauungsdruck vor Allem hinsichtlich der Anbindung Dorfens an die BAB A 94 und durch den Flughafen München Rechnung, der allein durch Nachverdichtung und andere entsprechende Maßnahmen nicht im nötigen und für Einheimische erschwinglichen Umfang abgedeckt werden kann. Es wird zudem auf die diesbezüglich einschlägigen Ausführungen in den Begründungen zum Flächennutzungsplan hingewiesen.

Für das hier geplante hochenergiesparende Sonnenhaus mit großer Vorbildfunktion für die vom Landkreis angestrebte Energiewende steht, auch nach Kenntnisstand aus dem laufenden, jedoch noch nicht abgeschlossenen Baulückenkatasterverfahren aktuell kein adäquates Baugrundstück im Innenbereich zur Verfügung. Eine möglichst umgehende Verwirklichung ist auch aus Klimaschutzgründen zu befürworten.

Nördlicher Abschluss des Baugebietes "Buchbacher Strasse Nord" am Ende der Stichstrasse zur Ortsrandabrundung. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für bis zu 2 Familien.

Die westlich des Baufensters anschließende Grünfläche und die das Baugebiet umgebende Hecke dient dem Immissionschutz vor dem nördlich liegenden Gewerbebetrieb.

Die Festlegungen "Art / Maß der baulichen Nutzung" orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan, die Alternativen zur Dachneigung und Traufhöhe sowie die moderate Anhebung des Gebäudes und der größere Abstand zur südlich gelegenen Bebauung stellen die gewünschte Solarnutzung sicher.

## KLIMASCHUTZKLAUSEL

Der größte Teil der beplanten Fläche bleibt Grünfläche bzw. wird mit Nutzwald oder Streuobstwiese neu bepflanzt. Der Nutzwald kann zur Entnahme von CO<sub>2</sub>-neutralem Brennstoff dienen.

Die alternative Dachneigung für ein Solarkollektor-Süddach stellt sicher, daß eine optimale Heizungsunterstützung mittels Warmwasserkollektoren (z.B. "Sonnenhaus-Konzept") möglich ist. Die Anhebung des Gebäudes reduziert die winterliche Verschattung durch die südliche Bebauung.

Ein für die Garage / Carport zugelassenes Flachdach kann begrünt werden und somit Regenwasser puffern.

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der Paragraphen 1-4, sowie 8ff. des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 u. Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.05.1978 folgende

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

### A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

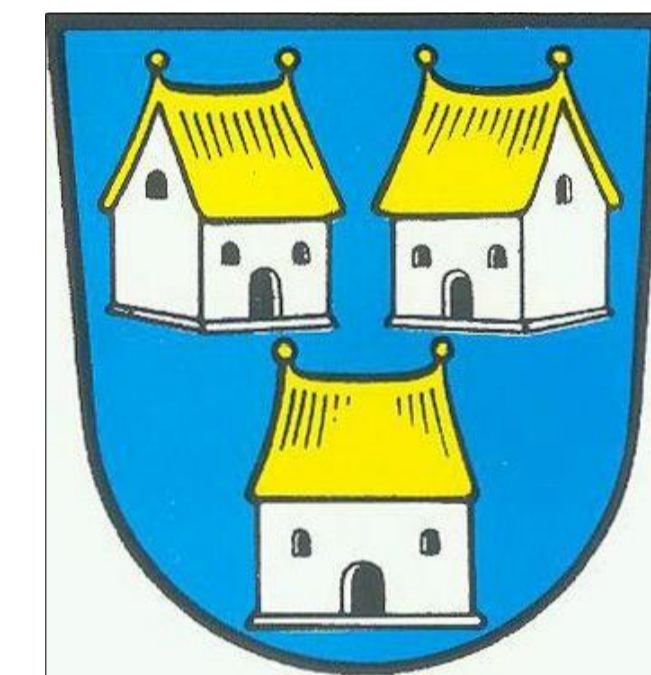
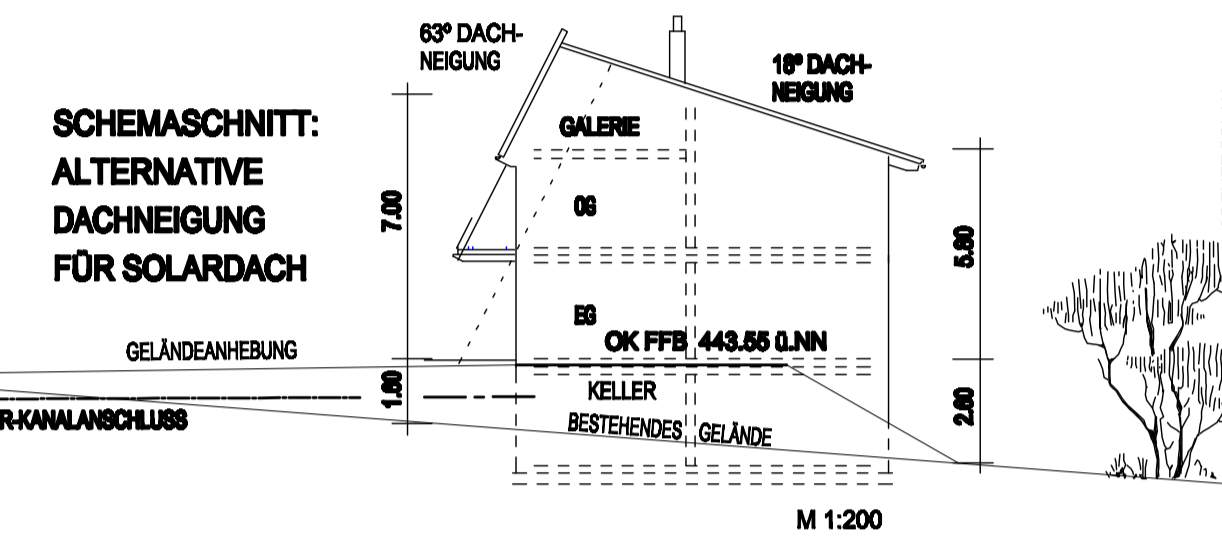
- 1.1 GELTUNGSBEREICH  
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
WA allgemeines Wohngebiet
- 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
1.3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
1.3.2 SD Satteldach, bei Kollektordach alternativ auch asymmetrisch  
1.3.3 30° Dachneigung, bei Kollektordach altern. 60°-67° Süd / 16°-23° Nord  
1.3.4 6.20 m max. Wandhöhe ab FFB EG, bei Kollektordach: 7.00 m nur Südwand  
1.3.5 190 m<sup>2</sup> max. Grundfläche  
1.3.6 2 WE max. Anzahl der Wohneinheiten
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
Baugrenze Hauptgebäude  
Baugrenze Garage / Carport
- 1.5 GRÜNORDNUNG  
private Grünfläche, altern. Streuobstwiese/Nutzwald  
bestehende Baugebietseingrünung  
Baugebietseingrünung Neupflanzung
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN  
private Verkehrsfläche  
öffentliche Verkehrsfläche
- 1.8 Telekommunikationslinie

### B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung  
1.1 Allgemeines Wohngebiet
2. Mass der baulichen Nutzung  
2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse und 2 Wohneinheiten zulässig  
2.2 Es ist eine maximale Grundfläche von 190 m<sup>2</sup> zulässig, eine Überschreitung durch Garagen incl. Zufahrt und Nebenanlagen nach § 19.4 BauNVO um bis zu 200 % ist zulässig.
3. Bauliche Gestaltung  
3.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit 30° Dachneigung zulässig, bei Kollektordach sind alternativ 60°-67° Süd u. 16°-23° Nord zulässig  
3.2 Die maximale Wandhöhe bei Hauptgebäuden beträgt 6.20 m ab OK FFB EG bis Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand / OK Dachdeckung; bei Kollektordach alternativ 7.00 m im Süden Dachgauben u. aussenwandbündige Gauben (Zwerchgiebel) sind ab 30° Dachneigung zulässig  
3.4 Bei Nebengebäuden sind alternativ auch Pult- und Flachdächer zulässig  
3.5 Das Gelände im Bereich der Gebäude kann soweit aufgeschüttet bzw. die Gebäude soweit angehoben werden, daß bei Mindestgefälle ein Kanalanschluss an den Stichkanal im Norden unter der Kellerdecke möglich ist (ca. 1.40 m im Mittel). Abgrabungen im Norden für Kellerzugang und -belichtung sind zulässig
4. Die erforderliche Stellplatzzahl richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsetzung
5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### C) HINWEISE:

1. Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr. 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
2. Müllgefäße sind an den Abholtagen am T-Stück des Van-Beethoven-Weges bis 06:00 Uhr morgens, ohne Andere zu behindern, bereitzustellen. Hierbei sind die Restmüll-, Bioabfall- und Papierabfallbehälter auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.
3. Die übrigen Festsetzungen des Grundplanes vom 15.11.1993 gelten für diese Bebauungsplanänderung entsprechend.



STADT DORFEN

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "BUCHBACHER STRASSE NORD"

DORFEN, 08.04.2014  
11.06.2014  
ENDFASSUNG: 08.10.2014

PLANUNGSBÜRO BERND KERSCHER  
PRINZ-LUDWIG-STRASSE 22  
85354 FREISING