

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 "Isener Straße Ost - Teil II" als




### S a t z u n g.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN




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

WA	Allgemeines Wohngebiet
GF 340	höchstzulässige Geschoßfläche (z.B. 340 qm)
0,5	höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,5
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

##### 3. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Straßenbegleitgrün

B. HINWEI



C. FESTSE

1. M

1.1 F

Z

E

1.2 W

V

2. D

2.1 D

t

f

2.2 E

S

E

G

2.3 E

S

S

E

C

2.4 D

F

C

A



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün

#### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

L

Gebäude mit besonderen Anforderungen an die Grundrißgestaltung (siehe Punkt C 12)



Fläche für Garagen und Stellplätze

Ga

Garagen

GST

Gemeinschaftsstellplätze



Sichtdreiecke



Feuerstrichtung



Unterirdische 20-KV-Leitung



Trafostation



mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



offene Vorgärten (s. Punkt C 6.3)

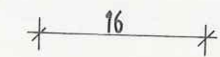


zu erhaltende Bäume

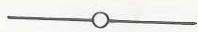


zu pflanzende Bäume

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Maßangabe in Metern



bestehende Grundstücksgrenzen



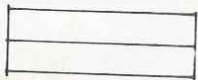
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

630

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Bachlauf

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Maß der baulichen Nutzung

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

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

### 2. Dächer

2.1 Die Dachneigung wird bei den zweigeschossigen Gebäuden mit  $20^{\circ}$  bis  $27^{\circ}$  und bei den eingeschossigen Gebäuden mit  $32^{\circ}$  bis  $42^{\circ}$  festgesetzt.

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

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

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

Bei Gebäuden ohne festgesetzte Firstrichtung sind auch andere geneigte Dachformen, wie z.B. Walmdach oder Pultdach zulässig.

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

An den Giebelseiten der Hauptgebäude...

4.  
4.1  
4.2  
4.3  
4.4  
4.5  
5.  
5.1  
5.2  
6.  
6.1  
6.2  
6.3  
7.

schlechte Pulldächer zulässig.

Bei Gebäuden ohne festgesetzte Firstrichtung sind auch andere geneigte Dachformen, wie z.B. Walmdach oder Pulldach zulässig.

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

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pulldächern 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. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

- 2.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben nur bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Breite von 1,25 m und max. Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchgiebel") ist eine max. Breite von 2,50 m zulässig. Bei geringen Dachneigungen sind nur außenwandbündige Gauben zulässig.

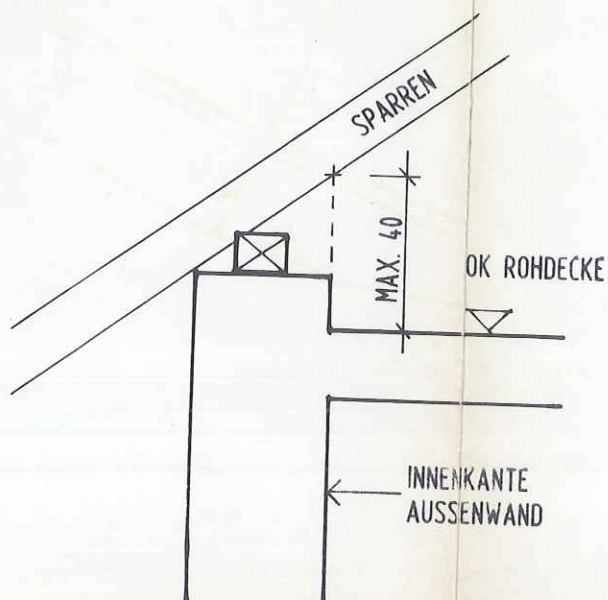
Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Bei sämtlichen Gauben sind nur stehende Fensterformate zulässig.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. bis zu 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen.

### 3. Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens muß mindestens 40 cm über OK bestehendes Gelände und darf max. 15 cm über OK Erschließungsstraße (Straßenmitte) liegen.

- 3.2 Bei den mit II gekennzeichneten Gebäuden ist ein Kniestock von max. 40 cm zulässig (siehe Skizze).



7. B

B  
e  
u

8. G

8.1 Z  
G

8.2 Zu  
pr

Cor  
Cor  
Euc  
Lig  
Lon  
Pru  
Rha  
Sal  
Sal  
Sam  
Vib  
Vib

#### 4. Äußere Gestaltung der Gebäude

8.3

- 4.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze 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.
- 4.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.
- 4.5 Im Bereich der Einzelhausbebauung dürfen die Gebäude eine max. Bautiefe von 11 m nicht überschreiten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muß mindestens 4 : 3 betragen.

#### 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. den besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- 5.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann ausnahmsweise als Stellplatz genutzt werden.

8.4

8.5

#### 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 geschlossenen Bauweise sind Einfriedungen unzulässig.

9.

#### 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.

6.3 Die Vorgärten der ...  
sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind Einfriedungen unzulässig.

9.

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

10.

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 |

11.

- 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      |

12

Obstbäume Hochstamm

D. H

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

- |                    |                     |                         |
|--------------------|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartriegel,         | 2xv., oB., 100 - 150 cm |
| Corylus avellana   | HaseInuß            | "                       |
| 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 | "                       |

S

F

C

7

1

### 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.
- 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.

Hausgestaltung

Wegen der hohen Tragfähigkeit Gründung der als druckwass

Auf die Verwe

Landwirtschaft

Wegen der anged im Baugebiet die Bewirtschaft Art und nach Immissionen

Immissionssch

Es wird empfohlen zimmer bzw. orientieren dämmten Zwan lich in Scha

### 8.4 Bäume entlang der Staatsstraße

Der Mindestabstand der Bäume vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2086 muß 4,50 m betragen.

E. NACHRICHTLICH

### 8.5 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.

1. Sämtliche Wasserv

2. Das Abw Der Trä (Misch-

Sämtliche gungsan werden

Die Grün Regeln

3. Von Entbaulich messen streife

### 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.

4. Gegen d sicherr

5. Das Bau mindest

## 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.

4. Gegen  
siche
5. Das E  
minde
6. Der  
Nutz  
last

## 10. Wohneinheiten

Im Bereich der Einzelhausbebauung dürfen pro Bauparzelle nur max. 3 Wohneinheiten errichtet werden. Bei den Doppelhausgrundstücken sind pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## 11. 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.

## 12. Immissionsschutz

Bei dem besonders gekennzeichneten Gebäude im Südwesten des Geltungsbereiches dürfen Schlafräume und Kinderzimmer nicht zur Staatsstraße hin orientiert werden. Eine Orientierung ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn mindestens ein Fenster Richtung Norden oder Süden für Lüftungszwecke geöffnet werden kann.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

## Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; 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:

Wegen des hohen Grundwasserstandes und der teilweise ungünstigen Tragfähigkeit des Bodens können besondere bauliche Maßnahmen bei der Gründung der Gebäude notwendig werden. Die Keller der Gebäude sollen als druckwasserdichte Wannen ausgebildet werden.

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.

## Immissionsschutz:

Es wird empfohlen, bei Gebäuden der südlichen Randbebauung Kinderzimmer bzw. Schlafräume auf die von der Bahn abgewandten Seite zu orientieren oder, wenn dies nicht möglich ist, mit einer schalldämmten Zwangsbelüftungsanlage auszustatten und die Fenster zusätzlich in Schallschutzklasse III auszuführen.

## E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Mischsystem/Trennsystem abzuleiten.  
Der Träger der Abwasseranlage hat das Entwässerungssystem (Misch- oder Trennsystem) festzulegen.  
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. Der Uferrandstreifen ist auch von Auffüllungen freizuhalten.
4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
5. Das Baugebiet ist einschließlich der Erschließungsstraßen mindestens bis Straßenoberkante der Isener Straße aufzufüllen.
6. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten).



1. Der  
rat  
übli

(Sie

2. Die  
vone

(Sie

3. Die  
in-

(Si

4. Die  
§

(Si

5. Der  
vom  
§

(Si

6. De  
de  
en  
lic

7. Die  
Bet  
§§

(Si

STA