

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN „AN DER LEITEN 1“


2. Änderung

Durchgeführte Änderungen:

Es gelten die Zeichenerklärungen, die weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes unverändert.

A. Festsetzungen durch den Planzeichen

a. Geltungsbereich:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

b. sonstige Darstellungen:

 Grundstücksgrenze

 Baugrenze

 Fläche für Garagen/Stellplätze



vorgeschlagener Baukörper

Gehweg/Strasse



Strassenbegleitgrün

c. Bauliche Gestaltung:



Einzelhäuser



Doppelhäuser



Fassadenbegrünung



Laubbaum/Obstbaum
Planung (Liste 1)



erhaltenswerter Laubbaum



erhaltenswerter Sträucher



Sträucher Planung (Liste2)

B. Festsetzungen durch den Text (neu)

Art der baulichen Nutzung:

Haustyp 2_neu WA (WA) Einzel-, Doppelhäuser

Maß der baulichen Nutzung:

Wohneinheiten	max. 2 WE je Einzelhaus max. 1 WE je Doppelhaushälfte
Max. überbaubare Grundfläche	140 m ² je Einzelhaus 70 m ² je Doppelhaushälfte
Max. Geschossfläche	400 m ² je Einzelhaus 200 m ² je Doppelhaushälfte

Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächen mitanzurechnen

Anzahl der Vollgeschosse II

Dachform/ Dachneigung Hauptgebäude	Satteldach Walmdach (profilgleich bei Doppelhäusern)	max. 35°
---------------------------------------	--	----------

Dacheindeckung Ziegel/Blechdach

Dacheinschnitte unzulässig

Dachaufbauten Zwerchgiebel bis max. 5,00 m Breite bei Einzelhaus
2,50 m Breite je Doppelhaushälfte

Wandhöhe max. 6,50 m talseits
(OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade)

Nebengebäude/Garagen begrünte Flachdächer oder überdeckt
Satteldächer entsprechend Hauptgebäude
profilgleich
je WE 1 Garage + 1 Stellplatz
Stauraum mind. 5,0 m gilt als Stellplatz

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind, soweit zwingend erforderlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände bis 50 cm zulässig

Zur Einfriedung sind sockellose Zäune mit 15 cm Abstand vom Oberboden zulässig

Eingeschossige Anbauten (Anbauzone) als Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 3,0 zulässig. (auch unterkellert)

Bei EFH max. 9,0 m², bei DH max. 15 m² Grundfläche

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche der Wintergärten/Anbauten überschritten werden

(Abstandsflächen nach BayBo)

C.Grünordnung

Textliche Festsetzungen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB

- Parkplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig und begrünt z.B. mit Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster herzustellen.
- Vollständige Versickerung des unverschmutzten Regenwassers auf dem Grundstück.
- Sicherung während des Baus (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920) und Erhalt der schutzwürdigen Gehölze im Böschungsbereich insbesondere der bestehenden Eiche (Schutzzaun).
- Ergänzende Strauchpflanzungen im Steilböschungsbereich mit Gehölzen nachfolgender Liste 2. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist vorzugsweise autochtones Pflanzgut zu verwenden. Pro 10 m² Steilböschungsfäche sind mindestens 4 heimische, standortgerechte Sträucher 2 x v, Höhe 60 -100 cm zu pflanzen.

Liste 2: Sträucher:

Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- Vermeidung lokalklimatischer Aufheizung durch Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen.
- Naturnahe, ländliche Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten. Nadelgehölze (Ausnahme Eibe), buntlaubige Gehölze sowie Korkenzieherformen sind unzulässig. Zulässig als Einfriedung sind Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1 m hoch, sockellose Maschendrahtzäune, hinterpflanzt, bis maximal 1 m Höhe (nur an seitlichen Grundstücksgrenzen) sowie pflanzliche Einfriedungen mit heimischen Laubgehölzen. Unter nachfolgender Liste 3 sind geeignete Arten aufgeführt:

Liste 3: Sträucher

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Purgier – Kreuzdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 BauGB

- Einfügung der Anlage durch eine landschaftstypische Ein- und Durchgrünung. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pro 300m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Baum folgender Mindestqualitäten zu pflanzen:

Laubbäume H 3 x verpflanzt, STU 18/20

Obstbäume H, STU 10 / 12

Unter nachfolgenden Listen 1 sind geeignete Arten aufgeführt:

Liste 1:

Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Obstbäume

Apfelsorten	Bohnapfel
	Jakob Fischer
	Lichthardts Apfel
	Pfirsichroter Sommerapfel
Birnsorten	Roter Winterstettiner
	Boscs Flaschenbirne
	Doppelte Phillipsbirne
	Gute Graue
Kirschensorten	Poiteau
	Büttners Rote Knorpelkirsche
	Große Schwarze
	Hedelfinger
Zwetschgensorten	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	Hauszwetschge
	Schönberger Zwetschge

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

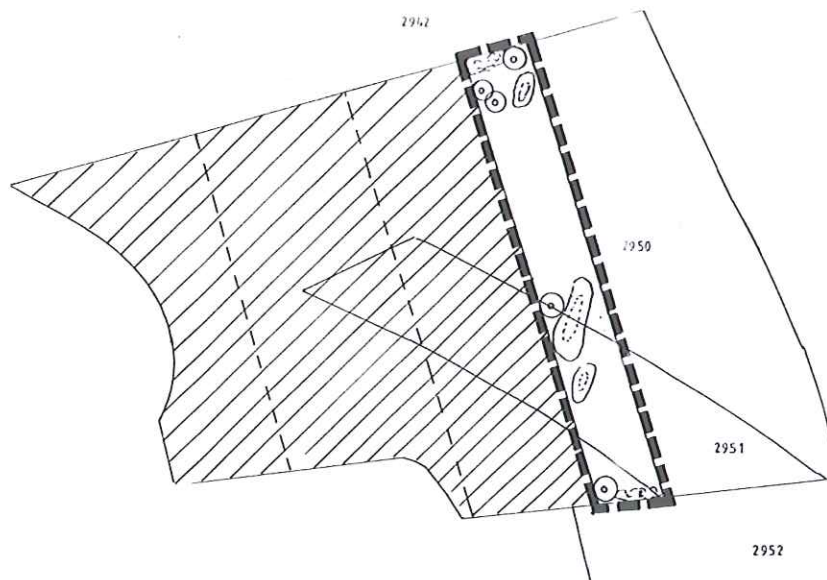
Die externen Ausgleichsflächen von 2087 m² mit den Flurnummern 2950 und 2951 in der Gemarkung Zeilhofen sind als Feuchtwiese mit strukturierenden Feldgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Aushagerung der Flächen über 10 Jahre (2xMahd pro Jahr, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf Düngung).
- Pflanzen von Feldgehölzen folgender Liste 4 mit folgenden Mindestqualitäten:
Bäume H 2xv STU 16/18
Heister 2xv 150/175
Sträucher 2xv 80/100
Es ist vorzugsweise autochtones Pflanzgut zu verwenden.

Liste 4:

Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Salix alba	- Silberweide

- Anlage von Mulden durch Abtrag und Abfuhr von Oberboden. Muldentiefe ca. 50cm.
- Pflegemaßnahmen: extensive Wiesennutzung (Mahd), abschnittsweise auf Stock setzen der Feldgehölze.



○ Laubgehölz Planung (Liste4)

⊂ Mulde Planung

D. Hinweise

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Meldepflicht nach Art. 8 DSchG

Wasserwirtschaftsamt Freising

Das natürliche Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht zu Ungunsten für andere Grundstücke verändert werden. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasser- und Abwasseranlage anzuschließen und das Niederschlagswasser muss versickert bzw. in eine Regenrückhaltung geleitet werden.

Bayerischer Bauernverband

Die durch die Landwirtschaft verursachten Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen müssen geduldet werden

Ebenso wird auf die Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes (4 Meter) zu landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.

Falls dennoch parkende Fahrzeuge den Verkehr behindern sollten, kann dies mittels verkehrsrechtlicher Anordnung (Haltverbote) verhindert werden.

Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen ist, eingereicht werden.

Passive Sonnenenergie

Die Nutzung passiver Sonnenenergie wird empfohlen.