



## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

- a)  Abgrenzung des Geltungsbereichs
- b)  Zusammenfassung von Bereichen gleicher Nutzung

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit folgender Gliederung und mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:


- MI (G) Südlicher Teil des Mischgebiets;  
nicht zulässig sind Tankstellen sowie Wohngebäude, ausgenommen Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- MI (M) Nördlicher Teil des Mischgebiets;  
nicht zulässig sind Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten.

In beiden Teilen des Mischgebiets sind ferner alle Betriebe und Anlagen nicht zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 56,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 32,4 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts übersteigt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) z.B. GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,4); diese höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- b) z.B. GFZ 0,8 höchstzulässige Geschoßflächenzahl (z.B. GFZ = 0,8); bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- c) Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse.

### 4. Bauraum und Bauweise

- a)  Baugrenze
- b) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

- c) Verringerte Abstandsflächen von 0,5 H können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Brandschutz, Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet sind.

## 5. Bauhöhen

- a) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf 0,30 Meter nicht überschreiten.
- b) z. B. TH=6.5      höchstzulässige Traufhöhe in Metern (z. B. 6,50 Meter), gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

## 6. Bauliche Gestaltung

- a) Dächer sind als Satteldächer in vorgeschriebener Hauptfirstrichtung auszubilden.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung; Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.

Als Dachneigung sind 35 Grad vorgeschrieben; Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.

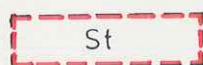
Als Dacheindeckung sind Dachziegel in roter Farbe vorgeschrieben. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind zulässig, soweit sie sich in Größe, Form, Farbe und Material einfügen.

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Fläche von 1,5 Quadratmetern und einer Anzahl von 1 Stück pro angefangene 10 Meter Traufhöhe je Dachseite zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in Größe, Form, Farbe und Material einfügen.

- b) Für Außenwände ist nur weißer Verputz oder naturfarbenes Holz zulässig.
- c) Fenster, Türen und Tore sind in Holz und/oder Glas auszubilden. Die Glasfläche von Fenstern ist in stehende Rechtecke oder Quadrate durch Sprossen oder Streben zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formen zusammzusetzen. Glasbausteine an den Außenwänden sind unzulässig.

## 7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- a) Kraftfahrzeug-Garagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten.
- b) Im Gebiet MI(G) sind Kraftfahrzeug-Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.



Fläche für Stellplätze

Im Gebiet MI(M) sind Kraftfahrzeug-Stellplätze nur an der dem nördlichen Wohngebiet abgewandten Gebäudeseite zulässig.

- c) Im Gebiet MI(G) sind Grundstückszufahrten nur an den hierfür festgesetzten Stellen zulässig.



Grundstückszufahrt




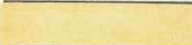



d) Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

## 8. Einfriedungen

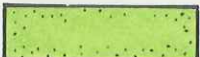



a) Als Einfriedungen sind nur maximal 1,2 Meter hohe Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

b) Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zum Verkehrsflächen-Rand nicht eingefriedet werden.

## 9. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  befestigte Verkehrsfläche
- c)  selbständig geführter Geh- und Radweg
- d)  Straßenbegleitgrün
- e)  Sichtlinie der Bahn.  
Zwischen Sichtlinie und Bahnkörper sind Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen von 1,2 m Höhe über Schienenoberkante unzulässig.

## 10. Grünflächen und Grünordnung


- a)  öffentliche Grünfläche
-  Grünfläche in parkartiger Gestaltung
-  Grünfläche als Kinderspielplatz
- b)  Private Grünfläche, zulässig sind gärtnerische Nutzungen im ortsüblichen Umfang, nicht jedoch Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Bauliche Anlagen einschließlich Zäunen sowie Erholungsnutzungen sind nicht zulässig.

c) Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ist ferner eine dichte Gehölzpflanzung mit 5 % Bäumen und 95 % Sträuchern der festgesetzten Art und Größe bei einem Pflanzabstand von 1 x 1 Meter vorgeschrieben.






festgesetzte Pflanzfläche

- d)  festgesetzte Pflanzung an Straßen und Wegen mit Bäumen der festgesetzten Art und Größe.

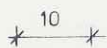
e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Pflanzgrößen vorgeschrieben:

Bäume (Stammumfang 0,20 Meter, Höhe 4,0 Meter):  
 Schwarzerle, Moorbirke, Fichte, Eberesche, Kiefer, Lorbeerweide,  
 Esche, Traubenkirsche, Ulme, Stieleiche, Hainbuche, Grauerle,  
 Sandbirke, Silberweide, Mandelweide

Sträucher (Höhe 1,0 Meter):  
 Faulbaum, Aschweide, Ohrweide, Johannisbeere, Hartriegel, Pfaffen-  
 hütchen, Haselnuß, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Schlehe,  
 Heckenkirsche


- f)  festgesetzte Fläche mit zu erhaltendem  
Gehölzbestand
- g)  festgesetzte Anlage eines Erdwalls mit  
einer Höhe von mindestens 1,20 Meter und  
höchstens 2,00 Metern
- h)  Geländerrinne zur Ableitung von Oberflächen-  
wasser von 0,5 Meter Tiefe

### 11. Maßangaben








Längenmaß in Metern (z.B. 10 m)

### 12. Versorgungsanlagen

- a)  Fläche für Trafostation
- b) Zur Wärmeversorgung sind nur umweltfreundliche Feuerungsanlagen  
zulässig.
- c) Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.



B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  bestehende Flurstücksnummern (z.B.  $\frac{75}{2}$ )
4.  bestehende Hauptgebäude
5.  bestehende Nebengebäude
6. Nutzungsschema
- |          |   |
|----------|---|
| MI ( G ) | Art der baulichen Nutzung                     |
| GRZ 0,4  | Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl   |
| GFZ 0,8  | Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl |
| TH=6,5   | maximal zulässige Traufhöhe                   |

7. Erschließungsvoraussetzungen

a) Alle Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen; Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

b) Alle Gebäude sind gegen Grund- und Oberflächenwasser zu sichern.

8. Bauvorlagen

Die Bauvorlagen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes enthalten (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 BauVerfV); hierzu ist auch ein Nachweis über das flächenhafte Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 2 erforderlich.

Kartengrundlage: amtliche Katasterblätter M 1:1000  
Nr. N.O. VII-19.19 behelfsmäßige Ausgabe, 1964  
Stand Januar 1986

Kartenergänzungen: nach Luftbild  
Stand 1982

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.


PLANFERTIGER:


13. Jan. 1995

München, den .....

STADT DORFEN:

Dorfen, den 22. 5. 95 .....

  
.....  
(Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München)

  
.....  
(1. Bürgermeister)

Simmerl