



Grünordnerische Festsetzungen:

Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thuja) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
 Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muß mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
 Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Durchgangsstraße muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
 Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel- und Hängeformen sind nicht zugelassen.
 Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Hartrieegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
 Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:
 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:
 Hochstamm 3vv, mDb, Stü, 18-20
 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:
 v.Str 6Tr 60-100
 Als Bäume stehen folgende Arten zur Auswahl:
 Acer campestre 'Eisrijk' - Feld-Ahorn⁽¹⁾
 Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche⁽¹⁾
 Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chinesische Wildbirne 'Chanticleer'

Als Sträucher stehen folgenden Arten zur Auswahl:
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Hartrieegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Als Bäume westlich der Lärmschutzwand stehen folgende Arten zur Auswahl:
 Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
 Als Sträucher westlich der Lärmschutzwand stehen folgende Arten zur Auswahl:
 Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
 Cornus sanguinea - Roter Hartrieegel
 Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
 Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Flächen mit Pflanzbindungen:
 Die Flächen sind mit bodendeckenden Stauden, und/oder Zwerggehölzen dauerhaft zu begrünen.
 Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Bäume sind ±5,00 m zu pflanzen.

Hinweise:
 Anlagen zur Energiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig.
 Die Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
 Das Gebäude ist vor Bezug an die zentrale städtische Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 Sämtliches Oberflächenwasser ist in das städtische Entwässerungssystem (Mischsystem) einzuleiten. Eine Versicherung auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.
 Für aufgedunene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
 Auf erforderliche Schutzmaßnahmen für vorhandene Versorgungsanlagen wird hingewiesen.
 Die Gestaltung der freien Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
 Die Schallschutzwand ist so aufzuführen, dass keine Schallreflexionen an Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite auftreten, die zu nachteiligen Veränderungen führen.
 Die Müllgefäße sind an den Abholtagen an der Zinnengasse bis 06:00 Uhr morgens bereitzustellen. Hierzu sind die Restmüll-, Bioabfall- und Papierabfallbehälter auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.
 Der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufstellungsbeschluss:
 Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am xx xx xxxx die Änderung des Bebauungsplanes Nr. xx "Hinterer Bahnweg_6_Änderung" im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen.
 Der Änderungsbeschluss wurde am xx xx xxxx ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Auslegung:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx xx xxxx wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom xx xx xxxx bis xx xx xxxx öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am xx xx xxxx ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
3. Behörden und Trägerbeteiligung:
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx xx xxxx einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx xx xxxx bis xx xx xxxx beteiligt.
4. Satzungsbeschluss:
 Der Bauausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom xx xx xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx xx xxxx als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung
 Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ausgefertigt.
6. Inkrafttreten:
 Der Satzungsbeschluss vom xx xx xxxx wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr.xx "Hinterer Bahnweg_6_Änderung" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den Siegel
 Heinz Grunder, 1. Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- .-.- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ||||| Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern Höhe max. 70 cm
- ⊙ vorh. Trafostation/Kabelkeller

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO § 4 Abs. 1, 2 + 3 (1/2/3)
MI	Mischgebiet BauNVO § 6 Abs. 1 + 2 Nr. 1, 2, 3 + 4

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse
GR	z.B. 140 m ²
GRZ	0,9
GF	z.B. 140 m ²

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundfläche der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche i.TGa I insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 1,0 überschritten werden.

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baugrenze_Gebäude
- Baugrenze_Garage/Stellplatz/Tiefgarage/Rampenbauwerk/Fluchttreppe

- ↔ Firstrichtung
- DN max. 35 Grad
- SD Satteldach (Im Bereich von Dachterrassen sind Flachdächer zulässig)
- E/H Einzelhaus/Hausgruppe
- WH z.B. max. 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im EG (OK.FFB.EG), gemessen am jeweiligen Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand in der Gebäudemitte mit der Dachhaut

- Grünflächen**
- zu entfernende Gehölze
 - zu pflanzende Bäume
 - zu pflanzende Bäume⁽¹⁾
 - zu pflanzende Sträucher
 - zu pflanzende Sträucher
- Die durch die Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort kleinräumig variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht

- Verkehrsflächen**
- Müllsammelstelle
 - ▨ private Verkehrsfläche
 - privater Fuß- und Radweg
 - Flächen mit Pflanzbindung
 - ▨ öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - hindernisfreier Geländestreifen (Aufstellfläche Feuerwehr)
 - Flächen für die Feuerwehr, die von Einfriedungen, baulichen Anlagen und Ablagerungen frei zu halten sind.
 - ▨ Sichtdreieck

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit"

- schallimmissionsschutzrechtliche Anforderungen**
- Lärmschutzmaßnahme: Höhe über Strassenkante = 3,50 m
 - Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen gemäß DIN 4109: 1089 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_{w,ges} = 35 dB aufweisen. Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen gemäß DIN 4109: 1089 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_{w,ges} = 30 dB aufweisen.
 - Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen gemäß DIN 4109: 1089 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_{w,ges} = 40 dB aufweisen. Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen gemäß DIN 4109: 1089 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_{w,ges} = 35 dB aufweisen.
 - Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig.
 - Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind ab dem 2. Obergeschoss unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig.
 - Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind ab dem 1. Obergeschoss unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig.
 - Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind ab dem 2. Obergeschoss unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig.
- Alle nicht gekennzeichneten Fassaden von Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R_{w,ges} = 30 dB aufweisen

Das resultierende Schalldämm-Maß R_{w,ges} setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen, Lüftungsanlage etc. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.
 Die Schallschutzwand ist so auszuführen, dass keine Schallreflexionen an Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite auftreten, die zu nachteiligen Veränderungen führen.

Festsetzungen durch Text

Baugrenzen/Baulinien:
 Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone/Erker oder Wintergärten ist an der westlichen Längsseite der Gebäudeausseiwand auf höchstens 2/3 der Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Gebäudestellung:
 Für die zulässige Gebäudestellung sind die in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtungsmaße maßgebend. Angrenzende Gebäude sind Profilleigle auszuführen.

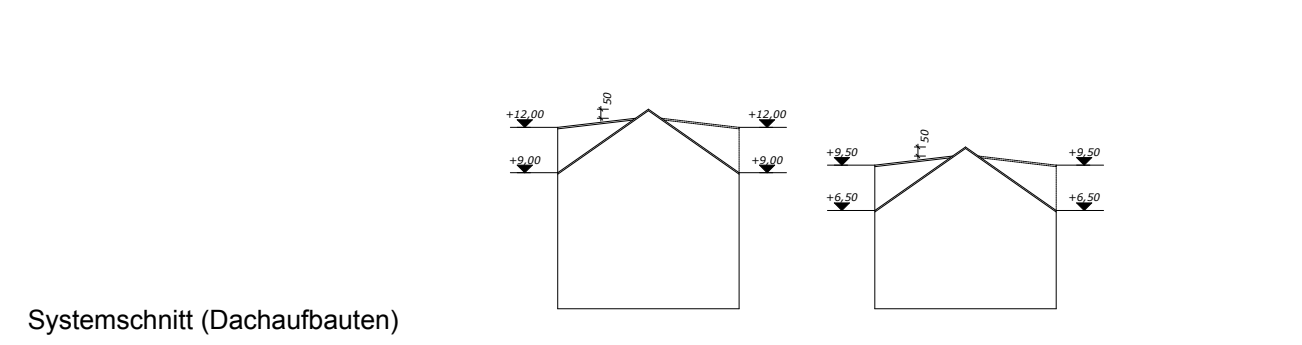
Soweit sich bei der Ausnutzung der Bauräume geringere Abstandsflächen ergeben, als sie nach Art. 6 BayBo einzuhalten wären, so gelten diese im Sinne von Art. 6 BayBo Abs. 5 Satz 3 und 4 BayBo als festgesetzt

Höhenlage:
 Die Erdgeschossrohdecke darf im Bereich der Hausmitte (traufseitig) höchstens ± 0,30 m über dem dazugehörigen festgesetzten Bezugspunkt liegen z.B. 439,00

Garagen + Stellplätze/Tiefgarage
 Garagen und Stellplätze/Tiefgarage entsprechend der Planzeichnung nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die entsprechenden Stellplätze sind gemäß der gültigen Satzung der Stadt Dorfen nachzuweisen (entsprechend Sanierungsgebiet) Darüberhinaus müssen im gesamten Bereich 10 gesondert ausgewiesene Besucherstellplätze errichtet werden.

Dachaufbauten/Dachausbildung:
 An der Längsseite der Gebäude (MI-WA) sind Dacheinschnitte/Zwerggiebel + Dachgauben (auch mit Schleppdächern) zulässig. Deren Gesamtlänge darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachterrassen sind zulässig. Dachüberstände sind auf max. 20 cm zu begrenzen. Überschreitung der Wandhöhe im Bereich der Dachaufbauten, siehe Schnitt unten.

Einfriedigungen:
 Die Höhe der Zäune darf 1,00 m gemessen ab Strassenniveau bzw. natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten, diese sind mit senkrechten Holzlaten oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune auszuführen. Sockel sind unzulässig. Die Zäunhöhe westl. des Grundstücks mit der Fl.Nr. 935 wird auf 1,50 m festgesetzt



Systemschnitt (Dachaufbauten)

Stadt Dorfen Bebauungsplan Nr. 11 "HINTERER BAHNWEG"

6. Änderung



09.04.2013
 10.12.2013
 Endfassung 08.04.2014

M. : 1 : 500

Entwurfsverfasser:
 robert kressierer
 dipl. Ing. (fh), architekt, herzoggraben 16 b 84405 dorfen
 email: kontakt@kressierer.de fon 08081 2619 fax 08081 4413
 www.kressierer.de

Grünordnung:
 christian mussnig
 dipl. Ing. (fh) landschaftsarchitekt stadtplatz 80 84453 mühlodorf
 tel 08631-185384 mobil 0179-9082476 fax 08631-1673970
 www.ml-landschaftsarchitektur.de