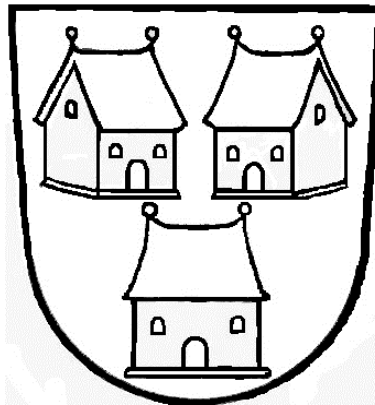
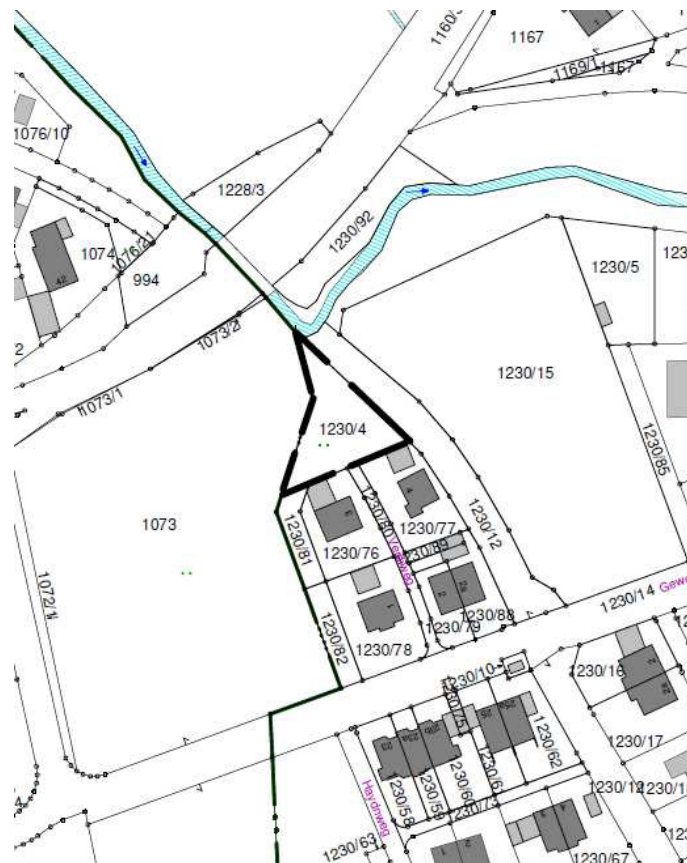


# STADT DORFEN



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“



Planverfasser:

Dipl.-Ing. Heike Hauser

Architektin

Thalkirchner Straße 62

80337 München

14.07.2009

08.12.2009

14.03.2018

25.07.2018

Endfassung:

17.10.2018



Die Stadt Dorfen erlässt gemäß §§ 1-4 und §§ 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“ als Satzung.

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“**

### **Planliche und textliche Festsetzungen**

#### **A. Festsetzungen durch Planzeichen**

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


MI Mischgebiet


II Zahl der Vollgeschosse

**GR = 200** Höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>


**GF = 375** Höchstzulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup>


##### 2. Bauweise

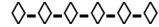
 nur Einzelhaus zulässig

 Baugrenze für Hauptgebäude

##### 3. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

 Baugrenze für Garagen

 unterirdische Versorgungsleitungen

## **C. Festsetzungen durch Text**

### 1. Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

### 2. Bauhöhen, Höhenlage der Gebäude

2.2 Das Baugrundstück muss bis auf 438.05 MüNN aufgeschüttet werden. Abgrabungen sind unzulässig.

### 4. Garagen und Stellplätze

4.3 Die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der aktuellsten Fassung ist maßgebend.

## **D. Hinweise durch Text**

### Versorgungsleitungen

Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten werden, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

### Abfallbeseitigung

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an den Gewerbering zu verbringen.

### Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebietes muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen zu dulden, in Ernte- und Stoßzeiten auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht.

## Brandschutz

Der erste und zweite Rettungsweg muss innerhalb von 80 m Entfernung vom Gewerbering aus fußläufig erreicht werden können.

Die sonstigen planlichen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Heike Hauser

Architektin

Thalkirchner Straße 62

80337 München

Dorfen, 17.10.2018

**Verfahrensvermerke:**

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“ wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 14.07.2009 gefasst und am 23.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2009 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2009 bis 30.11.2009 ausgeführt (Parallelverfahren nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“ in der Fassung vom 08.12.2009 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 08.12.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“ in der Fassung vom 08.12.2009 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 14.03.2018 aufgehoben.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschloss, für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“ in der Fassung vom 14.03.2018 der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.03.2018 bis 30.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 13 BauGB).

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschloss, für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“ in der Fassung vom 25.07.2018 der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.09.2018 bis 17.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Leiten II“ in der Fassung vom 17.10.2018 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 17.10.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, 22.10.2018  
Ort Datum

Siegel

.....  
Heinz Grunder  
Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 26.10.2018. Hierbei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.10.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, .....  
Ort Datum

Siegel

.....  
Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister

## **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „An der Leiten II“  
der Stadt Dorfen

### 1. Anlass der Änderung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 14.07.2009 den Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungsplan „An der Leiten II“ gem. § 13 BauGB zu ändern.

Der Ausschuss beschloss, die Fl. Nr. 1230/4, Gem. Hausmehring, als Mischgebiet festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der übrigen Bebauung des Verdiweges.

Die Erweiterung der zulässigen Dachform auf Flachdächer ergibt sich aus der speziellen, dreieckigen Grundstücksform. Und das Grundstück überbauen und damit die gewünschte Nachverdichtung erreichen zu können muss der Baukörper den Grundstücksgrenzen folgen. Da die Errichtung eines Satteldachs auf einer dreieckigen Grundform konstruktiv und gestalterisch zu schwierigen Lösungen führt soll die Dachform „Flachdach“ zugelassen werden.

Um die Überbauung des Grundstücks zu ermöglichen ist die Verkürzung der Abstandflächen gegenüber der landesrechtlich angeordneten Tiefe erforderlich.

- Die städtebauliche Einordnung,
- die Anforderungen an natürliche Belichtung und Belüftung der Räume und
- die Einhaltung der Belange des Brandschutzes

sind gewährleistet, da der Bebauungsplan entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze einen 5 m breiten Streifen als *„trennenden Grünstreifen für Immissionsschutzmaßnahmen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen“*, und entlang der nordöstlichen Grenze eine 10 m breite, *„öffentliche Grünfläche - Grüne Mulde; gliedernde Grünfläche zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Dachwasser“*, ausweist.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Baukörpers geschaffen werden.

Aus städtebaulicher sich handelt es sich um einen Lückenschluss, nachdem die Gebiete westlich, östlich und südlich der Flur-Nr. 1230/4 bereits überplant sind. Weiterhin ist es im Sinne der Nachverdichtung angezeigt, das über den Verdiweg voll erschlossene Grundstück der Nutzung zuzuführen, nachdem es auch im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

## 2. Erläuterungen zu den Änderungen:

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fl. Nr. 1230/4, Gem. Hausmehring, mit einer Größe von 580 m<sup>2</sup> ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 47 „An der Leiten II“ als Gartenfläche und als private Grünfläche festgesetzt. Erschlossen ist das Grundstück über die Ortsstraße „Verdiweg“. Zur Entwässerung ist ein Schmutz- und Regenwasserkanal vorhanden.

Die Kreisbrandinspektion verzichtet in Abstimmung mit dem zuständigen Baubereich der Bauaufsichtsbehörde aufgrund der vor Ort gegebenen Bestandssituation, einem drei Meter breiten Wohnweg, der den Festsetzung aus dem Urbebauungsplan entspricht, auf eine für ein Mischgebiet ansonsten erforderliche Anpassung der Erschließung, da durch die Bestandssituation eine vertretbare Anpassung nicht möglich ist und die Vor-Ort-Situation nicht befürchten lässt, dass eine Mischgebietsnutzung, die erhöhte Anforderungen benötigt, entsteht. Der erste und zweite Rettungsweg des geplanten Gebäudes muss innerhalb von 80 m vom Gewerbering aus fußläufig erreichbar sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem wassersensiblen Bereich im Einwirkungsbereich des Eibacher Bachs (Gewässer III Ordnung) sowie der östlich verlaufenden Flutmulde. Um Schäden und vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser zu vermeiden und den Belangen des Hochwasserschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen wird die fertige Fußbodenhöhe für Gebäude auf 438.05 MüNN und damit 50 cm über dem HQ 100 des Eibacher Bachs und der Flutmulde festgelegt.

## 3. Verfahren

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 BauGB). Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet; ebenso werden keine in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.



Da die Änderungsplanung im vereinfachten Verfahren gem. § 13  
Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht  
erforderlich.

Dorfen, den

Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister