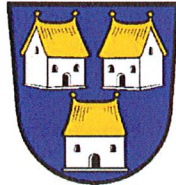


# 2.Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 90



Grüntegernbach -Tappberger Feld

**STADT DORFEN**  
**LANDKREIS ERDING**

## FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 14.12.2017  
geändert am 25.07.2018  
Beschlussfassung 17.10.2018

Dorfen, den 14.12.2017  
geändert am 25.07.2018  
Beschlussfassung 17.10.2018

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**  
SEIT 1965 ARCHITEKTEN  
Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de

-----  
1. Bürgermeister

Präambel:

Die Stadt Dorfen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

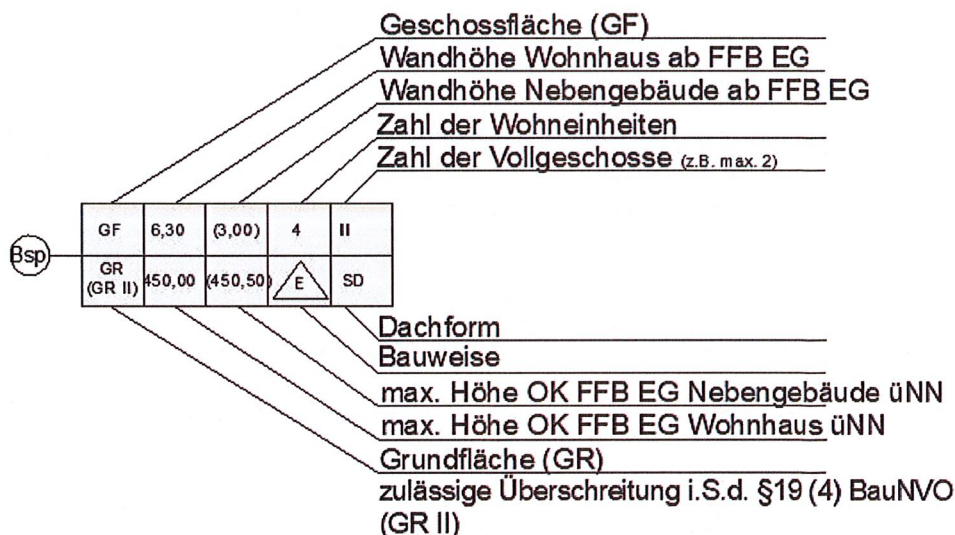
Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Dorfen "Grüntegernbach - Tappberger Feld" erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 97/20 Teilfläche und 98/1 der Gemarkung Grüntegernbach.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
<del>MD</del>	<del>Dorfgebiet</del>
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### Nutzungsschablone



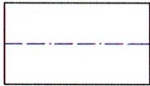
Definition GR gem. §19 BauNVO: GR ist die Grundfläche aller baulichen Anlagen die das Grundstück überdecken bzw. unterbauen.

Mitzurechnen sind auch alle wasserdurchlässig befestigten Flächen wie z.B. Kieseinfahrten und Holzterrassen.

## 2. Bauweise, Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig

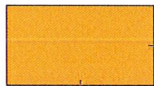


Baugrenze

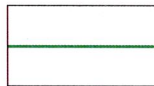


Bebauungsvorschlag  
Hauptfirstrichtung zwingend  
(Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)

## 3. Verkehrsflächen

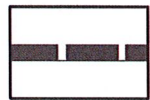


öffentliche Verkehrsflächen

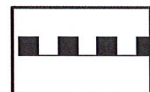


Straßenbegrenzungslinie

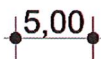
## 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



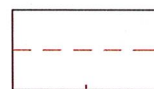
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 2. Änderung



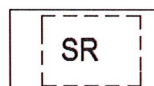
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Erstfassung



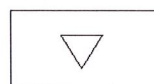
Maßangabe in Metern



Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen



Stauraum vor der Garage, der zur Straße hin nicht abgezäunt  
werden darf.



Einfahrt/Zufahrt (in Pfeilrichtung)



## 5. Grünordnerische Festsetzungen



zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ~~und als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO~~ festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

~~Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.~~

sh. Nutzungsschablonen

### 3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird für das Gebäude mit 30° - 37° festgesetzt.

3.2 *keine Änderungen*

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pult- ~~und Flachdächer~~ zulässig.

### 4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Höhenlage des FFB EG ist angegeben mit jeweils üNN.  
Die Wandhöhe wird ab FFB EG gemessen.

4.2 - 4.3 *keine Änderungen*

### 5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 *keine Änderungen*

5.2 Die Einschränkung der Dachflächenfenster entfällt

5.3 - 5.5 *keine Änderungen*

## 6. Garagen und Stellplätze

6.1 - 6.3 *keine Änderungen*

6.4 Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszubilden.

6.5 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.  
Im Übrigen gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Dorfen, in Kraft seit 01.11.2009 einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen

7. - 9. *keine Änderungen*

## 10. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

10. a) *keine Änderungen*

10. b) Für Wintergärten, für Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Erker zum Garten hin bis max. 2m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt unberührt.

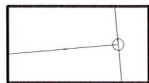
10. c) für Nebengebäude bis max. 10m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche

10. d) für Schwimmbecken lt. BayBO, Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a

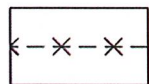
11. - 13. *keine Änderungen*

## C. HINWEISE

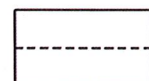
### 1. Hinweise durch Planzeichen



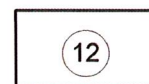
bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



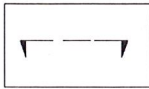
vorgeschlagene Grundstücksteilungen



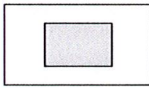
Parzellennummer

z.B. 92/2

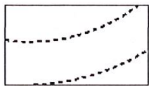
Flurstücknummer



Grundstückszufahrt (in Pfeilrichtung)



bestehende Baukörper



ca. Höhenlinien Abstand 1m

## 2. Textliche Hinweise

### 2.1. Denkmalpflege

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Folgende Denkmäler befinden sich in weitere Entfernung des Planungsgebietes:

- D-1-7739-0118

*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Grüntegernbach.*

## BAUMATERIALIEN:

*keine Änderungen*

## GRÜNORDNUNG

1. - 4. *keine Änderungen*

5. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das Merkblatt " Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau, noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden.

Des weiteren sind die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) zu beachten.

## LANDWIRTSCHAFT

*keine Änderungen*

## WASSERWIRTSCHAFT

*keine Änderungen*

Die Änderungen der 2. Änderung sind farblich abgesetzt dargestellt (grün).

Alle weiteren, hier nicht aufgeführten, Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Grüntegernbach - Tappberger Feld" bleiben durch die '2. Änderung' unberührt und gelten unverändert.



## Verfahrensvermerke

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Tappberger Feld“

1.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 14.12.2017 gefasst und am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB)

2.

Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.12.2017 in der Zeit vom 07.02.2018 bis 07.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 a i. V. m. § 13 BauGB).

3.

In der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 25.07.2018 wird beschlossen, den Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit den FINrn. 97/6, 97/7, 97/8, 97/20 TF, 92/2, 92/3, 92/4, 92/24 TF und 94/2, Gemarkung Grüntegernbach aus dem Umgriff zu entnehmen und diesen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterzuverfolgen.

4.

Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.07.2018 in der Zeit vom 03.09.2018 bis 04.10.2018 (Öffentlichkeit) und in der Zeit vom 03.09.2018 bis 04.10.2018 (Behörden und Trägern öffentlicher Belange) erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a i. V. m. § 13 BauGB).

5.

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.10.2018 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss Dorfen am 17.10.2018 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 19.11.2018

–Siegel–

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

6.

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 abs. 1a BauGB).

7.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

Dorfen, den .....

–Siegel–

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister