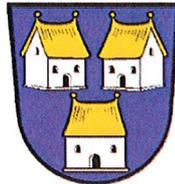


3.Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 90



Grüntegernbach -Tappberger Feld

STADT DORFEN
LANDKREIS ERDING

FESTSETZUNGEN **UND HINWEISE**

14.12.2017 25.07.2018 12.12.2018 Buchbach, den 13.03.2019	Dorfen, den 13.03.2019
Der Entwurfsverfasser :  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**.

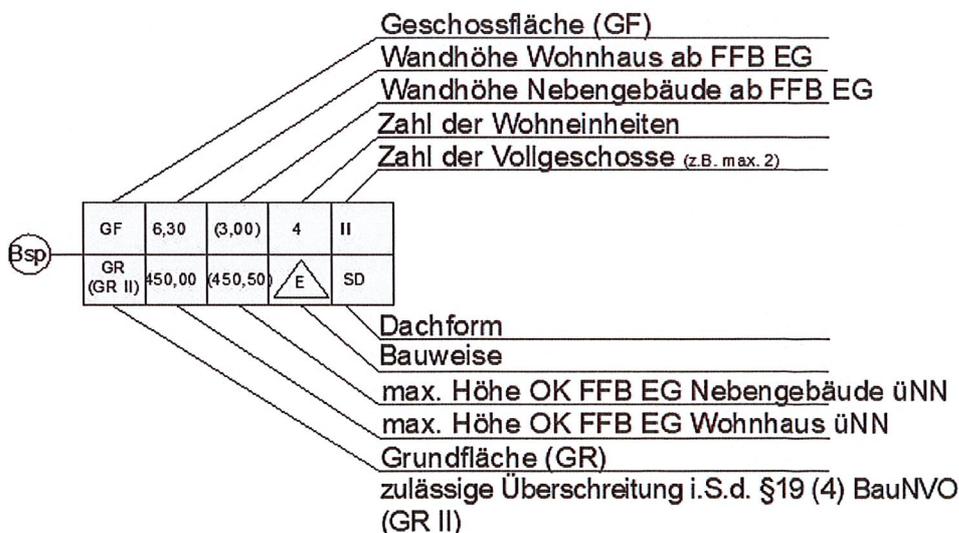
Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Dorfen "Grüntegernbach - Tappberger Feld" erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 92/2, 92/3, 92/4, 94/2, 97/6, 97/7, 97/8, 97/20 Teilfläche und 92/24 Teilfläche der Gemarkung Grüntegernbach.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

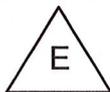
Nutzungsschablone



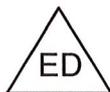
Definition GR gem. §19 BauNVO: GR ist die Grundfläche aller baulichen Anlagen die das Grundstück überdecken bzw. unterbauen.

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

2. Bauweise, Baugrenze



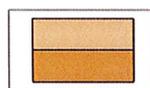
nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Bebauungsvorschlag



mögliche alternative Bebauung



Hauptfirstrichtung zwingend
(Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)

3. Verkehrsflächen

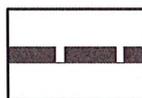


öffentliche Verkehrsflächen

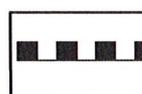


Straßenbegrenzungslinie

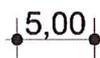
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 3. Änderung



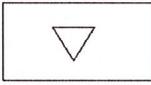
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Erstfassung



Maßangabe in Metern



Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen



Einfahrt/Zufahrt (in Pfeilrichtung)

RRH

Regenrückhaltung

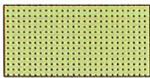
5. Grünordnerische Festsetzungen



zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume



Grünfläche



Kinderspielplatz nach DIN 18034;
(giftige Pflanzen dürfen nicht gepflanzt werden)

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.~~

2.1 sh. Nutzungsschablonen

2.2 Für Parzellen 10 und 11 gilt:

Im Falle einer Grundstücksteilung (Doppelhaus) werden die zulässigen Grundflächen und Geschossflächen im gleichen Verhältnis aufgeteilt wie das Grundstück.

3. Dächer

- 3.1 Die Dachneigung wird für den Geltungsbereich 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. Pult- und Flachdächer sind zu begrünen.
- 3.4 Doppelhäusern sind einheitlich und profilgleich auszuführen. Das ersteingereichte Gebäude hat Vorrang.

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 einheitlich und profilgleich auszubilden. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.
- 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
- 6.6 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden. Offene Stellplätze dagegen dürfen auch außerhalb liegen.

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. 10m² Brutto-Grundfläche
- 10. d) für Schwimmbecken lt. BayBO, Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a

11. Wohneinheiten

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Parzelle nur zwei Wohneinheiten zulässig.

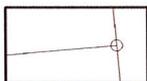
Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig. (siehe auch B 2.2.)

Auf der Parzelle 12 sind vier Wohneinheiten zulässig.

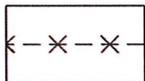
12. - 13. *keine Änderungen*

C. HINWEISE

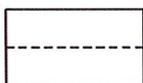
1. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen



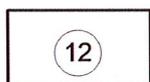
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksteilungen



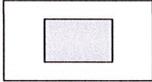
RW-Leitung



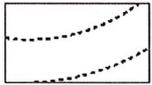
Parzellenummer

z.B. 92/2

Flurstücknummer



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 **Abs. 1 und 2** 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.

2.2. Deutsche Telekom

Die bestehenden Leitungen der Telekom dürfen durch die Baumaßnahmen nicht geändert oder beschädigt werden.

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 3. Änderung sind farblich abgesetzt dargestellt (grün).

Alle weiteren, hier nicht aufgeführten, Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Grüntegernbach - Tappberger Feld" bleiben durch die '3. Änderung' unberührt und gelten unverändert.

Verfahrensvermerke

3. 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 10.09.2018 bis 10.10.2018 (Öffentlichkeit) und in der Zeit vom 10.09.2018 bis 10.10.2018 (Behörden und Trägern öffentlicher Belange) erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a i. V. m. § 13 BauGB).

5. Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2018 in der Zeit vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 (Öffentlichkeit) und in der Zeit vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 (Behörden und Trägern öffentlicher Belange) erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a i. V. m. § 13 BauGB).

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2019 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss Dorfen am 13.03.2019 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 02.04.2019

–Siegel–

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

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

8. 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