

Gemeinde

Stadt Dorfen

Landkreis Erding



Erweiterung der 10.Änderung

Bebauungsplan

B-Plan Nr. 70, Zeilhofen-Oberdorfen

Gebiet nördlich der Feldstrasse

Bereich

Fl.Nr. Teilfläche 1665, 1665/207, 1665/209
(Gemarkung Zeilhofen)

Planfertiger

walbrunn architekten
emling 7b
85461 bockhorn

Plandatum

16.05.2018

Stadt Dorfen

Erweiterung der 10.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Oberdorfen-Zeilhofen

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund §§ 2, 9, und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung bestehend aus Planzeichen und Text als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ergänzt die rechtskräftige 10.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Oberdorfen-Zeilhofen als Erweiterungssatzung

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus :

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerke

jeweils in der Fassung vom 16.05.2018

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

WA	O
	II
GF	max. 280 m²
GR	max. 140 m²
WE	max. 2 WE
SD	18 - 30 °
WH	max. 6,2 m



Gemeinde

Stadt Dorfen

Landkreis Erding

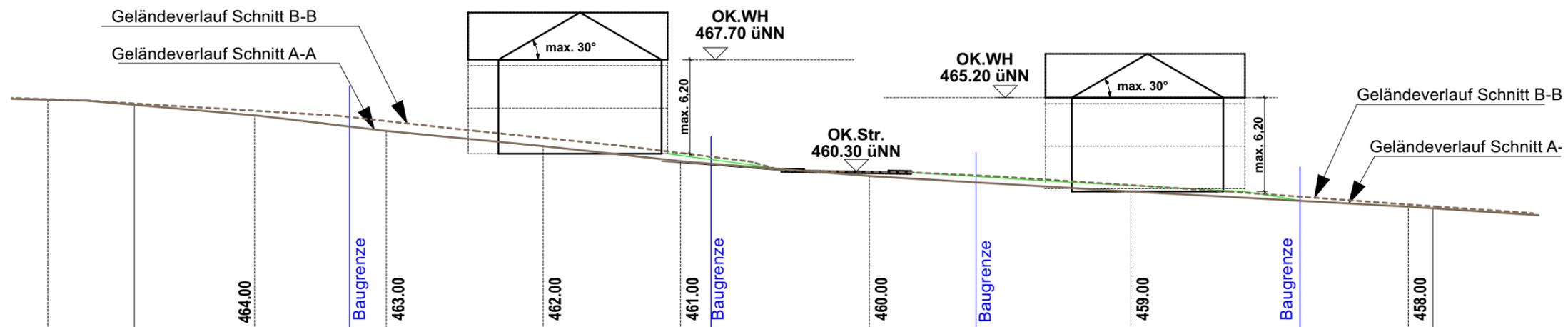


Erweiterung der 10. Änderung

Bebauungsplan

B-Plan Nr. 70, Zeilhofen-Oberdorf

Gebiet nördlich der Feldstrasse



Ergänzende bzw. abweichende FESTSETZUNGEN zur 10. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 Zeilhofen-Oberdorfen -Fassung vom 13.12.2011. Im Bereich von Überschneidungen der Geltungsbereiche gilt die Erweiterungssatzung.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNO sind unzulässig

1.2

frei

1.3

Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:

1.3.1

Max. zulässige Grundfläche:

Wohnhäuser max. 140 m² Grundfläche je Parzelle = GR

Nebenanlagen nach 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

1.3.2

Max. zulässige Geschossfläche:

Wohnhäuser max. 280 m² Geschossfläche je Parzelle = GF

1.3

II

max. 2 " Vollgeschosse "

(redaktioneller Hinweis zum Begriff " Vollgeschoss "

Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO

Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,00 m überschreiten.

2.2

O

offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich

2.3

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.4



Firstrichtung frei wählbar



Firstrichtung

2.5 Für das Baugebiet wird die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt:

2.6  Wohnhäuser max. 2 WE

3. Mindestgröße von Baugrundstücken
entfällt

4. Flächen für Stellplätze. Garagen und Nebengebäude

4.1  Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb der Baugrenze platziert werden. wenn:
Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO eine Stauraumtiefe von mind. 3,50 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 3,50 m

4.3 ST Fläche für private Stellplätze Stellplatztiefe mind. 5,00 m

5. Verkehrsflächen und Erschließung

5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5.4 Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

5.5  Wendeanlage für Feuerwehr
Auf Privatgrundstücken

6. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 6.1 Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.b.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 6.2 Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die städtische Mischwasserkanalisation zu entwässern bzw. einzuleiten.
- 6.3 Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen !

7. Grünordnung

- 7.1  *Private* Grünflächen – Ortsrandeingrünung - Streuobstwiese
Die Fläche ist mit Strauchgruppen und Bäumen aus heimischen Arten der Liste unter 7.8 als Randeingrünung zu bepflanzen.
Die vorhandene Ortsrandeingrünung und Streuobstwiese ist zu erhalten

- 7.2  vorhandener Einzelbaum, zu erhalten

- 7.3  Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.8 Abweichungen
von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten
aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig ;
die Anzahl ist jedoch beizubehalten

- 7.4 Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindesten 10% der Freiflächen (ohne Ortsrandeingrünung) jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

7.5 Für die Randeingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fagus sil vatica	Gew, Buche	
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Casanea sativa	Esskastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Obstbaum lokaltypischer Sorten H. 3 x v. StU 12 - 14
 Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstarten findet sich
 in der Obstsortenliste des Landkreises Erding.

<u>Sträucher</u>		<u>2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Clematis vitalba	Waldrebe

Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig.

7.5.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8 Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung

9 Vermassung

3,50

Vermassung in Metern, z.B. 3,5 m

10 Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 10.1 Im ebenen Gelände sowie im Hangbereich außerhalb der Baugrenzen sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig. Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zulässig. max. +/- 70 cm. "Trockene" Stützmauern aus Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 100 cm Höhe über natürlichem Gelände zur Anbindung der Terrassen- und Freisitzbereiche zulässig. Sämtliche Veränderungen an Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- und Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu vermaßen.

- 10.2 Die maximal zulässige Wandhöhe WH darf an keiner Stelle des Gebäudes das Maß 6,20 m über natürlichem oder angepassten Gelände überschreiten.

Als zulässige WH wird somit festgesetzt :

Parzelle 1 = 467.70 ü.NN

Parzelle 2 = 465.20 ü.NN

Als Wandhöhe WH gilt das Maß von OK- Gelände, gemessen an der tiefstliegenden Gebäudeecke bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit Oberkante Dachhaut.

(alle Gebäudeecken sind im Eingabeplan exakt über NN. anzugeben.)

Gestaltung des Daches

- 10.3 Bei allen Satteldächern sollte der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

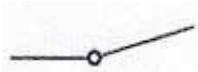
- 10.4 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
 Wohngebäude: Satteldach von 15° bis max. 30°
 Nebengebäude u. Garagen: Satteldach wie Wohngebäude
 oder flach geneigtes Dach/Pulldach bis max. 15°

- 10.5 Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind Glasdächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte flach geneigte Sattel-oder Pulldächer.

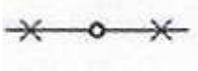
- 10.6 Ein Quer- bzw. Zwerchgiebel pro Dachseite ist zulässig.
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 10.7 Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Größe von 15 m², sowie Balkone, Vorbauten und Dachüberstände, Terrassen, Aussentreppen, Lichtschächte und unterirdische Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- 10.8 Einfriedungen

Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.,

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



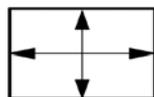
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinie, z.B. 461,00 NN



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

1

Parzellen-Nr. im Bereich der Bebauungsplan-Änderung, z.B. 1

Flurstücknummer, z.B. 1665/67

Erschließungs-
voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Telekom Deutschland:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u.a. Abschnitt 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, daß durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die Untere Behörde Denkmalschutz die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern die nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Für Randbepflanzungen, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ist ein

ausreichender Grenzabstand von 4,0 m einzuhalten, damit landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.

Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.