

**BEBAUUNGSPLAN NR. 124, "Zeilhofener Feld"**

Dorfen, den .....

M 1:500, Fassung v. **14.02.2024**

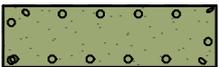
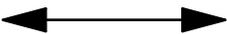
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

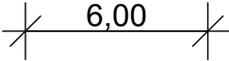
# Die STADT DORFEN

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 124 „ZEILHOFENER FELD“ als Satzung.

# SATZUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- |      |   |   |
|------|---|---|
| A.01 |   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  |
| A.02 |  | Baugrenze   |
| A.03 |  | Baugrenze für Garagen und andere Nebenanlagen   |
| A.04 |  | Straßenbegrenzungslinie   |
| A.05 |  | Grünfläche mit Pflanzvorgaben   |
| A.06 |  | zu pflanzender Baum; der in der Planzeichnung festgelegte Standort kann bis zu 5 m abweichen. |
| A.07 |  | nur Einzelhäuser zulässig   |
| A.08 |  | zulässige Hauptfirstrichtung  |
| A.09 | <b>WA</b>   | Allgemeines Wohngebiet  |
| A.10 | <b>GR</b>   | maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude in m <sup>2</sup> (ohne Terrasse)                  |

A.11	<i>WH</i>	zulässige max. Wandhöhe (Traufe) in Meter, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) im Erdgeschoss  OK FFB = maximal 462,0 m ü. NN
A.12	<i>DN</i>	maximal zulässige Dachneigung
A.13	<i>SD</i>	Satteldach
A.14	<i>II</i>	zulässige Anzahl der Vollgeschosse
A.15		Maßgabe in Meter
A.16		Mauer zur Hangabstützung zulässig. Die Mauern können in ihrer Position bis zu 2 m parallel verschoben werden. Die Mauer darf nicht in festgesetzte Grünflächen verschoben werden.
A.17		Zufahrt auf das Grundstück
A.18		auszubildende Mulde bzw. Wall zur Umleitung von Hangwasser

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

### **B.1 Art der baulichen Nutzung:**

WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

### **B.2 Maß der baulichen Nutzung:**

B.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche (GR) von 160 m<sup>2</sup>, die maximale Dachneigung (DN) von 35° sowie die maximale Wandhöhe von bis zu 6,60 m der Gebäude bestimmt.

B.2.2 Die festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude von max. 160 m<sup>2</sup> kann durch die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 - bezogen auf die überbaubare Fläche des Grundstücks - überschritten werden. D.h., festgesetzte Grünflächen werden nicht in die Berechnung einbezogen.

B.2.3 Zulässig ist die Errichtung von bis zu 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

### **B.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

B.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt (Planzeichen A.02). Hauptgebäude müssen grundsätzlich innerhalb dieser vorgesehen Baugrenzen liegen.

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO sind zusätzlich in den Baugrenzen mit dem Planzeichen A.03 zulässig.

Offene Stellplätze, Terrassen - auch aufgeständerte, nicht im Gelände liegende - und deren Überdachungen sowie weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen (A.02, A.03) liegen. Außerhalb der Baugrenzen müssen sämtliche bauliche Anlagen die Regelungen des Art. 6 BayBO einhalten.

Für bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gelten die festgesetzten Wandhöhen, Dachneigungen, etc.

B.3.2 Dachterrassen und deren Überdachungen auf eingeschossigen Anbauten werden zugelassen. Dachterrassen auf Grenzgaragen sind nicht zulässig.

### **B.4 Äußere Gestaltung:**

B.4.1 Wandhöhe: jeweils gemessen von OK fertiger Fußboden (OK FFB = 462,0 m ü. NN) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand (Traufwand).

- B.4.2 Dachform: Für Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Satteldächer bis 35° Dachneigung zulässig.  
Bei Nebengebäuden, eingeschossigen Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen dürfen zusätzlich auch Flachdächer oder Pultdächer ausgebildet werden. Die maximal zulässige Dachneigung ist hier 16°.
- Dachbegrünungen sowie PV-Module sind zulässig.
- B.4.3 Aufbauten: Dacheinschnitte, Gauben und Quergiebel sind unzulässig.
- B.4.4 Dachflächen: Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink sind nicht zulässig.
- B.4.5 Geländeänderungen:  
Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 2,20 m vom natürlichen Gelände zulässig sind, um auf die Hangsituation reagieren zu können. Im Bereich der Grundstücksgrenze sowie im Bereich der Einfahrt sind Stützmauern zur Hangabstützung bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m nur im mit Planzeichen A.15 festgesetzten Bereich zulässig. Darüber hinaus sind Stützwände bis zu dieser Höhe nur bis zu einer Entfernung von max. 3,5 m um die Baugrenzen für Hauptgebäude (A.02) herum zulässig. Alle weiteren Übergänge auf dem Grundstück müssen an das natürliche Gelände angepasst werden und dürfen nicht über Stützwände abgefangen werden.

## **B.5 Stellplätze und Garagen:**

- B.5.1 Es gilt die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.
- B.5.2 Zufahrten sowie offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge wie Kies, Pflastersteine bzw. Plattenbeläge o.ä. zulässig.

## **B.6 Einfriedungen:**

- B.6.1 Mauern und flächig wirkende Sichtschutzelemente als Einfriedung sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind mit Planzeichen A.16 festgesetzte Bereiche.
- B.6.2 Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen. Mindestabstand vom darunterliegenden Gelände: 15 cm
- B.6.3 Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,20 m hoch ausgeführt werden.

## **B.7 Grünordnerische Festsetzungen:**

- B.7.1 Die gemäß Planzeichen A.05 festgesetzte Grünfläche darf nicht mit baulichen Anlagen - auch nicht mit Nebenanlagen - überbaut werden. Hier ist ein Graben bzw. ein Wall anzulegen, um abfließendes Hangwasser abzuleiten.

- B.7.2 Die in der Planzeichnung dargestellte Grünfläche mit einer Breite von mind. 3 m ist zu mind. 70% als ein- bis zweireihige Strauchhecke mit heimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen.
- B.7.3 Nicht überbaute Flächen auf dem Grundstück sind gärtnerisch zu gestalten, z.B. durch Rasenansaat, Pflanzung von Stauden, Gräsern oder Sträuchern.
- B.7.4 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Fremdländische Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- B.7.5 Die Artenauswahl der Pflanzungen auf dem Grundstück sollte sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientieren (s. Pflanzliste unter C.14).

Erforderliche Mindestqualität der festgesetzten Bäume:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.18-20

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.12-14

Erforderliche Mindestqualität von Strauchpflanzungen:

Sträucher: 2xv, 3-5 Triebe, 60-150 cm Höhe

Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

- B.7.6 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Obstbäume lokaltypischer Sorten sind zulässig und wünschenswert. Die in der Planzeichnung mit Planzeichen A.06 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind hierbei anrechenbar.
- B.7.7 Zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

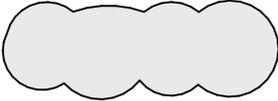
## **B.8 Regenwasserbeseitigung**

- B.8.1 Anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück grundsätzlich über geeignete Anlagen rückzuhalten und zu versickern. Dabei sind zu entwässernde Dachflächen an eine Zisterne mit Retentionsvolumen und Notüberlauf anzuschließen.
- B.8.2 Hangwasser: Innerhalb der mit Planzeichen A.05 festgesetzten Grünfläche ist ein Graben, alternativ ein Wall auszubilden, um Hangwasser aus dem oberhalb gelegenen Feld sicher abzuleiten. Im Bereich von Garage und Garagenzufahrt, wo eine Stützmauer zulässig und aufgrund der Höhenlage notwendig ist, darf diese die wasserableitende Barriere bilden. Im vorgelagerten festgesetzten Grünstreifen nordöstlich der Stützmauer muss eine entsprechende Vertiefung (Graben) zur Wasseraufnahme angelegt werden.

## **B.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB erstellt.  
Ausgleichsflächen nach der Eingriffsregelung des BNatSchG werden nicht ausgewiesen.

## C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- C.01  vorgeschlagener Baukörper
- C.02  bestehender Baukörper
- C.03  bestehende Grundstücksgrenze
- C.04  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- C.05 **64** Flurnummer
- C.06  bestehende oberirdische Telefonleitung
- C.07  geschlossener Gehölzbestand außerhalb des Umgriffs (Bestand)
- C.08  Referenzpunkt: OK Kanaldeckel + 458,12 m ü. NN.
- C.09 Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- C.10 Regenwasserversickerung:  
Die Planung der Sickeranlagen ist auf ein 10-jähriges Regenereignis auszulegen. Vor der Rigolenversickerung sind Absetzschächte vorzusehen, um zu verhindern, dass Feinteile in den sickerfähigen Untergrund gelangen. Die Schächte müssen regelmäßig gereinigt werden.
- C.11 Hangwasser und Starkregenereignisse:  
Es wird empfohlen die Gebäude bis mindestens 15 cm über Gelände wasserdicht auszubilden, um eindringendem Regenwasser bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Auch Kellerfenster sind wasserdicht auszubilden.
- C.12 Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an das öffentliche Abwasserkanalsystem in Zeilhofen anzuschließen.
- C.13 Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.
- C.14 Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird folgende Artenauswahl empfohlen:

## Pflanzliste:

### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume lokaltypischer Sorten	

### Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Hasel
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

- C.15 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S.286) zu beachten.
- C.16 Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- C.17 Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldfläche ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden. Unvermeidbare Emissionen sind zu tolerieren. Dazu zählen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.
- C.18 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.
- C.19 Autowäschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.
- C.20 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen

Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- C.21 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- C.22 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.
- C.23 Südlich an das Plangebiet (im Bereich der Straßenkreuzung) angrenzend befindet sich eine oberirdische Telefonleitung mit zwei Holzmasten. Diese ist bei der Planung zu berücksichtigen. Eine nicht vermessene Lage mit Leitungsführung ist mit Plansymbol C.06 in der Planzeichnung angegeben. Für eine genaue Lageermittlung ist ein Aufmaß durchzuführen und ggf. eine Leitungsauskunft beim Betreiber zu beantragen.
- C.24 Im Plangebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim LRA Erding unverzüglich zu informieren.
- C.25 Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich einer Richtfunkstrecke. Laut Bundesnetzagentur sind bei festgesetzter Höhenlage und Geschossigkeit keine Einschränkungen und Risiken zu erwarten.

## **VERFAHRENSVERMERKE:**

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am **07.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Zeilhofener Feld" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V. m. § 215a BauGB und §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### **2. Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.02.2024** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **02.04.2024** bis **03.05.2024** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... 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 **14.02.2024** 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 **02.04.2024** bis **03.05.2024** beteiligt.

### **4. Satzungsbeschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

### **5. Ausfertigung:**

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ..... ausgefertigt.

Dorfen, den .....

Siegel

---

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

### **6. Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 124 „Zeilhofener Feld“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Dorfen zur 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 Grundner, Erster Bürgermeister