



Stadt Dorfen  
Bauamt

Planung  
Schranner Gewies Architekten  
Mussnig Landschaftsarchitektur

Fassung 15.11.2017

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i. d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) erlässt die Stadt Dorfen die Satzung:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 93

## Hampersdorf West

### mit integrierter Grünplanung

# A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

---

### 1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeine Wohngebiete  
Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebäude") BauNVO zulässig
- 2.2  Anzahl Vollgeschosse zwingend, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR<sub>130</sub> Grundfläche max. in m<sup>2</sup>, z.B. 130 m<sup>2</sup>
- 2.4 GF<sub>260</sub> Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>, z.B. 260 m<sup>2</sup>

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Firstrichtung, Satteldach
- 3.4  Flachdach
- 3.5  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.6  nur Doppelhäuser zulässig
- 3.7  Anbauzone: Fläche für Terrassen, gedeckte Freisitze und Wintergärten

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2  verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie
- 4.4  private Verkehrsflächen
- 4.5  öffentlicher Pflweg
- 4.6  Längsneigung max. 2,5% auf einer Länge von 10 m
- 4.7  Eigentümerweg

### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  private Grünflächen
- 5.2  private Grünflächen, nicht einzäunbar
- 5.3  öffentliche Grünflächen

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Bäume/Sträucher zu pflanzen
- 6.2  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.3  Mulde/Wall zur Umleitung von Hangwasser

## 7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1  Regenrückhaltebecken

## 8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 **Ga** Garagen
- 8.2 ▼ Garagenzufahrt
- 8.3 z.B. ② Parzellennummer
- 8.4  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 8.5 **St** privater Stellplatz
- 8.6 **P** öffentlicher Stellplatz
- 8.7 - - - - - bestehender SW-Kanal
- 8.9  Sichtdreieck
- 8.10  Schallschutzmaßnahmen entsprechend textlichen Festsetzungen Nr. 12
- 8.11  Spielplatz

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 1514 Flurstücksnummer
-  Bestand Hauptgebäude
-  Bestand Nebengebäude
- ↑ Schnittlinie Geländeschnitt

# B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Wohneinheiten: - Parzelle 1-7, 20: Je Gebäude sind max. 2 WE zulässig.  
- Parzelle 8-19, 21-23: Je Gebäude ist max. 1 WE zulässig.
2. Wohngebäude
  - Symmetrisches Satteldach. Dachüberstand traufseitig max. 100 cm. Dachüberstand Ortgang max. 70 cm.
  - Dachneigung 25 - 30°, Dachdeckung Ziegel
  - Schildwand giebelseitig möglich. Schildwandhöhe max. 20 cm über Dachfläche
  - Dächer bei Doppelhäusern sind profilgleich und in der Dachdeckung einheitlich auszuführen.
  - Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
3. Anbauzone: Fläche für Terrassen, gedeckte Freisitze und Wintergärten
  - Parzelle 2-7, 18-23: gedeckte Freisitze u. Wintergärten zulässig auf max. 2/3 der Gebäudelänge, Tiefe max. 3,0 m,
  - Parzelle 8-17: gedeckte Freisitze u. Wintergärten zulässig auf gesamte Gebäudelänge, Tiefe max. 3,0 m, Dachform Pultdach bzw. Flachdach als Dachterrasse nutzbar.
  - Dachterrassen sind mit Blick auf den zu wahrenenden Sozialabstand abstandsflächenpflichtig.
4. Nebengebäude bis zu 10 m<sup>2</sup> sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5. Dacheindeckungen in Zink und Kupfer unzulässig.
6. Standorte der Garagen und Stellplätze
  - Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan.
7. Garagen: Dachform Flachdach, zusammengebaute Garagen im Grundriss profilgleich
8. Zufahrten und offene Stellplätze: Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zugelassen.
9. Höhenlage: Bezugspunkt für das Erdgeschossniveau OK FFB der Hauptbaukörper ist das Niveau der Erschließungsstraße + max. 30 cm, bei Einzelhäusern gemessen in Hausmitte, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
10. Wandhöhe: Parzelle 1-23: max. Wandhöhe über der max. OK FFB im EG an der Gebäudetraufseite: 6,30 m
11. Abstandsflächen: Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird nicht angeordnet.  
Es darf im Rahmen der Festsetzungen bis an die Baugrenzen herangebaut werden.
12. Schallschutz
  - Passiver Schallschutz: Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume des Wohngebäudes auf der Parzelle 23, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Ost-, Süd- und Westfassaden des Gebäudes belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
  - Schallschutznachweis nach DIN 4109: Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall

sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Die jeweils herrschenden "Maßgeblichen Außenlärmpegel" sind dem Schalltechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Landshut vom 17.10.2016 zu entnehmen (S. 17, Abb. 8).

### 13. Einfriedungen

- Mauern sind nicht zugelassen
- Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen
- Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen

## HINWEISE DURCH TEXT

---

1. Zur genauen Beurteilung der Grundwasserverhältnisse, der Sickerfähigkeit des Bodens und des Baugrundes wird ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse sind der weiteren Planung zu Grunde zu legen.
2. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.
3. Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.
4. Solaranlagen  
Der Einsatz von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen. Standort für Solaranlagen: Satteldächer
5. Bodendenkmäler  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Dorfen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
6. Landwirtschaft  
Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind hinzunehmen.
7. Sichtdreieck  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune sowie Stapel, Haufen oder ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
8. Hangwasser  
Zum Schutz der Gebäude vor Hangwasser ist nördlich des Planungsgebietes eine Mulde/Wall auszubilden. Trotzdem sind alle Gebäude vor anfallendem Hangwasser individuell zu schützen.
9. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern.
10. Die Müllgefäße der Parzellen 1 und 19 sind an der Haupterschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen.
11. Die Durchfahrtshöhe von 4 m darf nicht durch Dächer, Sträucher, Bäume oder Straßenlaternen behindert werden.

## C FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

---

1. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.
2. Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thuja) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
3. Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
4. Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2086 muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
5. Das biotopkartierte Feldgehölz im Nord-Westen des Planungsbereiches ist zu schützen und zu erhalten.
6. Die Artenauswahl der Pflanzungen innerhalb der Bauparzellen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
Betula pendula - Hänge-Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Pyrus communis - Gemeine Birne  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## 7. Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze, sowie der festgesetzten Baumpflanzungen:

### 7.1 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:

Hochstamm 3xv. mDb. Stü.18-20

Für die Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraße, auf den Parzellen 1 bis 7, 16 und 21-23, sowie für die Pflanzung im Bereich der Stellplätze und des Wendehammers, des Planungsbereiches stehen folgende Arten zur Auswahl:

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn  
Acer platanoides 'Farlake's Green' - Spitz-Ahorn  
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche  
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chinesische Wildbirne

Für die Bäume der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereiches stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Bäume 3. Ordnung:

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn  
Sorbus aucuparia - Eberesche

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
Betula pendula - Hänge-Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Pyrus communis - Gemeine Birne  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Obstbäume

### 7.2 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:

v.Str 6Tr 60-100, autochthone Pflanzen

Als Sträucher der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereiches stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
 Prunus spinosa - Schlehdorn  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Salix viminalis - Flecht-Weide  
 Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

7.3 Nicht mit Pflanzgeboten belegte Flächen der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereiches sind mit einer autochthonen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

8.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Gem. §9 Abs. 1a BauGB wird eine insgesamt 2.745 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

8.3 Berechnung der Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Schwere des Eingriffs: Verhältnis Bebauung zu Geltungsbereich:  
 Grundfläche Bebauung: 4.130 m<sup>2</sup> zu Gesamtfläche: 15.593 m<sup>2</sup> = 0,26  
 Dies entspricht Eingriffsschwere: Typ B

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird in zwei Teilbereiche unterteilt:

1. Gebiet 1: Teilbereich Parzelle 19 und 20.

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie II.

Kompensationsfaktor: 0,5

Auszugleichende Fläche: 650 m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor (0,5 - 0,8): 0,5

Ausgleich Gebiet 1: 325 m<sup>2</sup>

2. Gebiet 2:

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie I.

Kompensationsfaktor: 0,2

Auszugleichende Fläche:

Fläche Gesamtumfang: 15.593 m<sup>2</sup>

abzgl. Ausgleichsfläche Nord: 2.745 m<sup>2</sup>

abzgl. Grünfläche Spielplatz 160 m<sup>2</sup>

abzgl. Grünflächen Süd: 240 m<sup>2</sup>

abzgl. Fläche Gebiet 1: 650 m<sup>2</sup>

Auszugleichende Fläche: 11.798 m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor (0,2 - 0,5): 0,2

Ausgleich Gebiet 2: 2.360 m<sup>2</sup>

Ausgleich Gesamt (Gebiet 1+2): 2.685 m<sup>2</sup>

Bestehend aus:

Ausgleichsfläche Nord: 2.745 m<sup>2</sup>

Geforderter Ausgleich: 2.685 m<sup>2</sup>

Überschuss: 60 m<sup>2</sup>

Ausgleich erbracht.

8.4 Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 03.02.2010 gefasst. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2016 die Vorentwurfsplanung in der Fassung vom 09.11.2016 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 09.11.2016 hat in der Zeit vom 06.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 09.11.2016 hat in der Zeit vom 06.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 14.06.2017 hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i. d. F. vom 14.06.2017 hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i. d. F. vom 15.11.2017 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 15.11.2017 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 15.10.2018

.....  
Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 30.11.2018, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2017 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den .....

.....  
Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister