

B E B A U U N G S P L A N

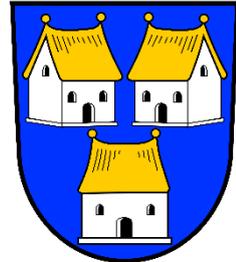
Nr. 81 " Eibach Ost "

2. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13b BAUGB

Gemeinde : Stadt Dorfen

Landkreis : Erding

Regierungsbezirk : Oberbayern



Stadt Dorfen Fassung: 13.02.2019

Rathausplatz 2

84405 Dorfen Endfassung: 15.05.2019

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 81 “ Eibach Ost “

2. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13b BAUGB

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb gekennzeichneten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken (243/1 und 243/2).

Die Stadt Dorfen erlässt auf Grund des §10 in Verbindung mit den §1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs 3 und 4, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Fassung: 13.02.2019

Endfassung: 15.05.2019

Planverfasser:

Ingenieurbüro Feckl & Lesch

M.Sc.(TUM) Michael Feckl

Eibach 15

84405 Dorfen



A. FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Ergänzende bzw. abweichende FESTSETZUNGEN zum rechtskräftigen Bebauungsplan-Fassung vom 09.05.1988 .

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 " Eibach Ost " .

1. Art der baulichen Nutzung

1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO 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. 170 m ² GR	Grundfläche
	max. 0,4 GRZ	Grundflächenzahl
Garagen	max. 76 m ² GR	Grundfläche

Die Grundfläche von 170 m² darf durch Terrassen um bis zu 40 m² überschritten werden.

1.3.2 Max. zulässige Geschossfläche:

Wohnhäuser	max. 340 m ² GF	Geschossfläche
------------	----------------------------	----------------

1.4  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:

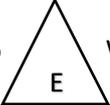
 Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 Bau NVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone / Erker / Wintergärten oder Außentreppen sind an der Gebäudeaußenwand auf höchstens 2/3 der Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Nebenanlagen nach 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

- 2.2 ○ Offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind beim Hauptgebäude einzuhalten

2.4  Firstrichtung frei wählbar

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  Flächen- Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs .9 Satz 1 Nr.1 BayBO eingehalten werden.

4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

4.3  Flächen für Stellplätze und Stellplätze die überdacht werden können als Carport errichtet werden

5. Verkehrsflächen und Erschließung

5.1  Private Verkehrsfläche

Zufahrt- und Einfahrtsflächen, sowie Flächen für Stellplätze sind so auszuführen, dass ein Versickern des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen gewährleistet ist.

5.2  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5.3 Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

6. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 6.1 Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberflächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 6.2 Die anfallenden Dachabwässer werden durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind. 5,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten und in den " Rettenbacher Bach " eingeleitet.
Bei Niederschlagswasser und Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- 6.3 Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen!

7. Grünordnung

- 7.1  Sträucher Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.5
- 7.2  Vorhandener Einzelbaum, zu erhalten
- 7.3  Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.5
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. Mindestens 10% der Freiflächen (ohne Ortrandeingrünung) die Bauparzelle ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks 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.

Sträucher 2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150

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	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe

Kletterrose

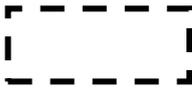
Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig.

7.6

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4 m) zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten!

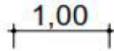
Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

9. Vermassung



Vermassung in Metern, z.B. 1,00m

10. Bauliche Gestaltung

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

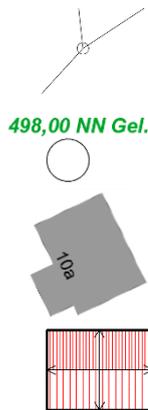
Höhenentwicklung der Gebäude:

- 10.1 Im ebenen Gelände sowie im Hangbereich außerhalb der Baugrundstücke sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen auf ein Minimum zu beschränken.
Im hängenden Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zulässig. max. +/- 80 cm
Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.
"Trockene" Stützmauern aus Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. +/- 150 cm über natürlichem Gelände zur Anbindung der Terrassen- und Freisitzbereiche sowie Garagenzufahrten 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 vermessen.
- 10.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im EG (OK.FFB.EG) 499,20 ü. NN
- Die Höhenangabe über NN kann +/- 0,25 m überschritten bzw. unterschritten werden. Die zulässige Wandhöhe ist hierbei einzuhalten.
- Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfertigungsfußbodenhöhe.
Oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Wand/Dachhaut.
- Abweichende WH im Bereich der Dachaufbauten siehe Systemschnitte.
Die Vorgaben im Höhenplan werden Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Gestaltung des Daches

- 10.3 Bei Satteldächern des Hauptgebäudes muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 10.4 **DN** Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
- Satteldach-Wohngebäude: von 30° bis max. 36°
Satteldach von Nebengebäude u. Garagen:
können bis zu 5° flacher als die Wohngebäude ausgeführt werden.
Pulldach-Nebengebäude u. Garagen: von 10° bis max. 20°
Ungleiche Neigungswinkel der beiden Satteldachflächen sind unzulässig.
- 10.5 Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt.
Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer oder Blechdeckungen 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.
Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederkehre, bzw. Zwerchgiebel befinden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- 10.7 Erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,30 m und bis zu einer Größe von 15 m², sowie Balkone, Vorbauten und Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 2,50 m sind außerhalb 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, sind 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 ÜBERNAHME UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenkoten, z.B. 498,00 NN

Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Vorgeschlagene Bebauung

241/1

Flurstücknummer, z.B. 241/1

Erschießungsvoraussetzungen:

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

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Leitungen der Deutschen Telekom nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorts und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

Die Belange der Trinkwasserversorgung sind mit dem AZV abzustimmen.

Für die Kabelverlegung wird die übliche Zone von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe benötigt.

Die Kabeltrassen dürfen nicht bepflanzt werden.
(Berücksichtigung bei der Außengestaltung)

Landwirtschaftliche Immissionen:

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden:

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1+2 DSchG zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Plangenaugigkeit:

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 500

Digitale Flurkarte (DFK) von der Gemeinde Stadt Dorfen vom 04.07.2018

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Stadt

Dorfen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren

Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können.

Dafür kann seitens der Gemeinde und des Ingenieurbüros Feckl & Lesch (Michael Feckl), keine Gewähr übernommen werden.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.