

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Grüntegernbach-Tappbergerfeld" als Satzung.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MD Dorfgebiet

 Fläche für die Landwirtschaft

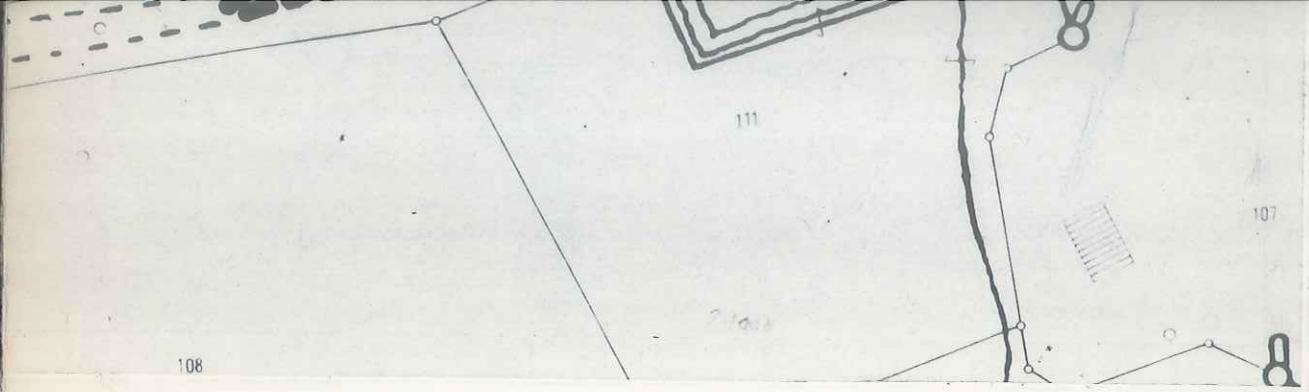
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

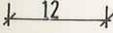
 Hauptfirstrichtung (Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)



### 3. Verkehrsflächen

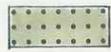
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  Straßenbegleitgrün

### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Sichtdreiecke
-  Bereich, in dem Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig sind (s. Punkt B 4.3)
-  Bauraum mit besonderen Festsetzungen zur Dachneigung und Höhenentwicklung (s. Punkt B 3.1 und B 4.1)
-  Maßangabe in Metern
-  Trafostation
-  Fläche für Garagen

### 5. Grünordnerische Festsetzungen

-  öffentliche Grünflächen
-  Kinderspielplatz



private Grünflächen



offene Vorgärten (siehe Punkt 7.3)



zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume



Ortsrandzone

## 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. Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,35 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

### 3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit  $33^{\circ}$  -  $37^{\circ}$  festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das mit B gekennzeichnete Gebäude im Nordosten. Hier wird die Dachneigung mit max.  $30^{\circ}$  -  $33^{\circ}$  festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm, bei überdecktem Balkon von max. 160 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringfügig abweichen.

### 3. Dächer

- 3.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit  $33^{\circ}$  -  $37^{\circ}$  festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das mit B gekennzeichnete Gebäude im Nordosten. Hier wird die Dachneigung mit max.  $30^{\circ}$  -  $33^{\circ}$  festgesetzt.
- 3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm, bei überdecktem Balkon von max. 160 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

- 3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig.
- 3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch  $25^{\circ}$ .

An das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch  $25^{\circ}$  haben.

- 3.5 Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 2,75 m über OK Gelände, gemessen an der Bergseite, festgesetzt.
- 3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über  $35^{\circ}$  zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind größere Fensterformate zulässig.

### 4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Bei den mit I gekennzeichneten Gebäude wird die Wandhöhe auf der Bergseite auf max. 4,00 m und auf der Talseite auf max. 4,50 m begrenzt.

Bei dem mit B gekennzeichneten Gebäude darf die Wandhöhe auf der Berg- und Talseite max. 3,30 m betragen.

- 4.2 Die OK des Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf nicht höher als 30 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens, gemessen an der Bergseite, nicht höher als 15 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.

4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind lediglich im steileren Bereich der Garagenzufahrten und an den besonders festgesetzten Stellen zulässig. Die Geländeänderungen sind mit der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt abzustimmen.

## 5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von 1,2 qm je Fenster zulässig.

5.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet sind.

5.4 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

5.5 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.

## 6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Im Bereich der Trafostation muß die Garage auf der gesondert festgesetzten Garagenfläche gebaut werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

6.3 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.

## 7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.

7.2 Mauern außerhalb der Bauräume und Zaunsockel sind unzulässig.

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Im Bereich der Trafostation muß die Garage auf der gesondert festgesetzten Garagenfläche gebaut werden.
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
- 6.3 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.

## 7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.
- 7.2 Mauern außerhalb der Bauräume und Zaunsockel sind unzulässig.
- 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden. In diesen Bereichen ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenfläche anzuschließen.

## 8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

## 9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

## 10. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

## 1. Wohneinheiten

Im gesamten Geltungsbereich sind pro Parzelle nur zwei Wohneinheiten zulässig.

## 2. Trafostation

Die Trafostation ist in baulichem Zusammenhang mit der angrenzenden Garage zu errichten und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen.

## 3. Grünordnung

### 3.1 Öffentliche Grünflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum des Hainsimsen-Eichen-Hainbuchenwaldes zu beschränken. Nadelgehölze, die dieser Pflanzengesellschaft angehören, dürfen nur als Einzelexemplare bzw. zahlenmäßig mit einem max. Anteil von 5 % aller Gehölze vertreten sein. Obstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig. In öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.

Folgende Arten sind zulässig:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Geißblatt
<i>Lonicera sylostium</i>	-	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holzapfel
<i>Malus</i>	-	Zuchtformen und Zierarten
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Rhamnus carthartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holler
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Viburnum lantana</i>	-	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

C. HINWE



Bauma  
Auf d  
zichte

Grüno

1. [

2. U  
c  
s  
c  
E

3. l  
z  
m  
(  
v

4. D  
m  
g

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Lonicera sylostium	-	Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holzapfel
Malus	-	Zuchtformen und Zierarten
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus carthartica	-	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holler
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Schneeball

Uneingeschränkt zulässig sind Klettergehölze und Rosen. Zulässig sind ferner:

- Juglans regia - Walnuß: in Grünflächen und Hausgärten
- Aesculus hippocastaneum - Roßkastanie: in Grünflächen und Hausgärten
- Acer platanoides "Globosum" - Kugelhorn
- Pirus communis - Wildbirne
- Robinia pseudoacacia - Robinie (auch Zuchtformen)

### 3.2 Private Grundstücksflächen

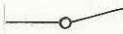
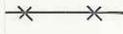
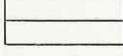
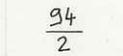
In den Hausgärten bzw. unbebauten Grundstücksteilen dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden. Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 10 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

In den festgesetzten Ortsrandzonen ist auf jedem Grundstück pro angefangenen 100 qm (Ortsrand) ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind rasterartig im Abstand von ca. 6 m zu setzen. Nadelgehölze und fremdländische Gehölze sind unzulässig.

### 3.3 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich wird für sämtliche Straßen ein max. Straßenbreite von 4,50 m zuzüglich der entsprechenden Entwässerungsrinnen festgesetzt. Engstellen durch Baumscheiben sind zulässig.

## C. HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstückseinteilungen
	bestehende Baukörper
	vorgeschlagene Baukörper
	Höhenlinien mit Angaben der Höhenquoten
	Flurstücksnummern
	Bachlauf

### Baumaterialien:

Auf die Verwendung von tropischen Hölzern soll verzichtet werden.

### Grünordnung:

1. Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen sollte so hergestellt werden, daß magere Standortverhältnisse die Entwicklung einer Magerrasengesellschaft ermöglichen. Diese Flächen sollten insbesondere im Bereich des Ortsrandes nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
2. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.
3. In den offenen Vorgartenzonen und den der Straße zugewandten Gärten empfiehlt sich pro Grundstück mindestens einen kleinkronigen Baum bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.
4. Die Einfriedungen (Zäune) sollen auf jeder Seite mindestens einen Durchlaß für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.

1. Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen sollte so hergestellt werden, daß magere Standortverhältnisse die Entwicklung einer Magerrasengesellschaft ermöglichen. Diese Flächen sollten insbesondere im Bereich des Ortsrandes nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
2. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.
3. In den offenen Vorgartenzonen und den der Straße zugewandten Gärten empfiehlt sich pro Grundstück mindestens einen kleinkronigen Baum bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.
4. Die Einfriedungen (Zäune) sollen auf jeder Seite mindestens einen Durchlaß für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.

#### Landwirtschaft:

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

#### Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbe-  
seitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.  
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
3. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer ist dem Landratsamt Erding vorzulegen.
4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
5. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.
6. Gegen Hang- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.