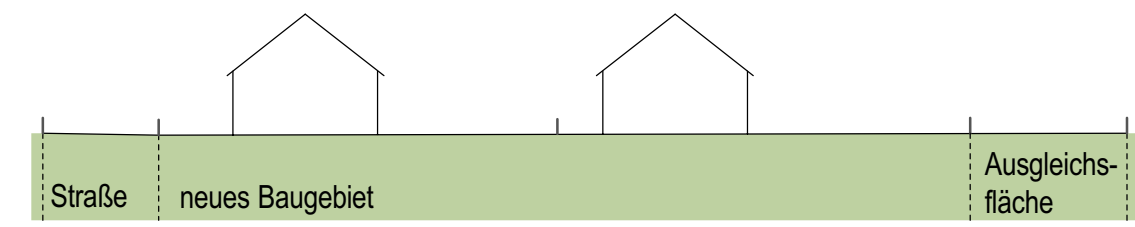
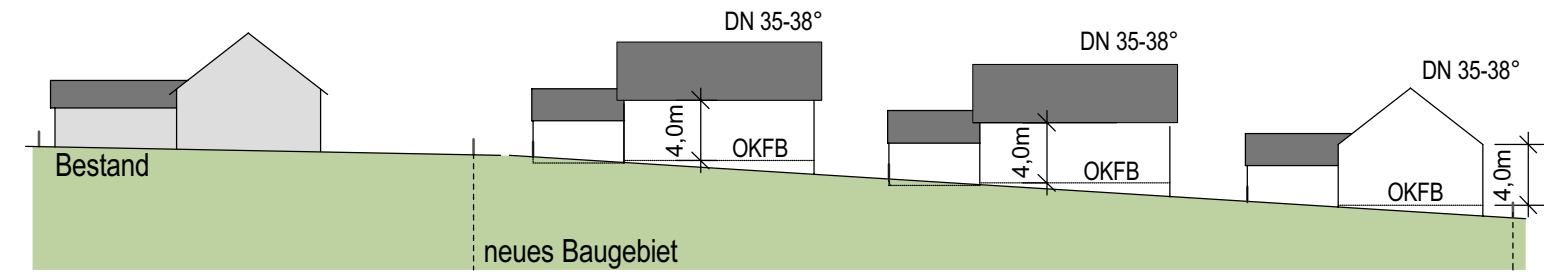
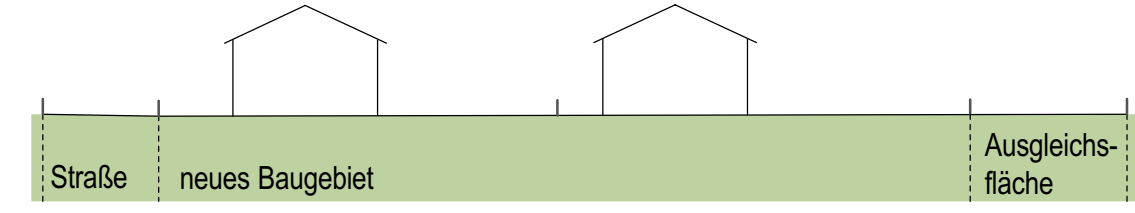
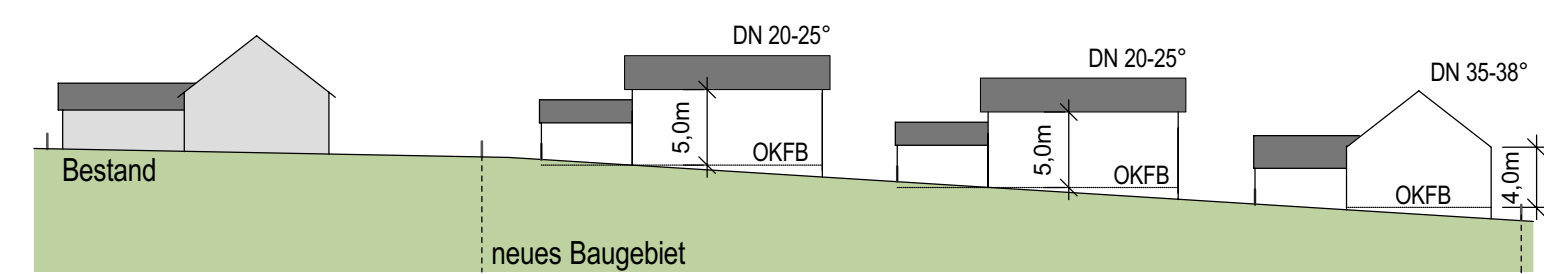


**Planungsbeispiele Schemaschnitte  
M 1:500**

**VARIANTE 1**



**VARIANTE 2**



**Bebauungsplan  
M 1:1000**



**Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund**

- §§ 1 - 4, sowie § 8ff. Baugesetzbuch (BauGB)

- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)

- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER I GROH I ARCHITEKTEN in Erding gefertigten Bebauungsplan Nr.86 für das Baugelände "Eibach West" als

**SATZUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- A.01 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A.02 - - - - - Baugrenze
- A.03 - - - - - Baugrenzen für Garagengebäude
- A.04 [Symbol] Verkehrsfläche
- A.05 [Symbol F] Fläche für Fußweg
- A.06 II Zahl der Geschosse als Höchstmaß
- A.07 [Symbol E] Einzelhäuser zulässig
- A.08 SD Satteldach
- A.09 [Symbol] zu pflanzende Bäume
- A.10 [Symbol] Vorgartenzone, von Bebauung, Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten.
- A.11 [Symbol] Ein- Ausfahrt
- A.12 [Symbol RB] Regenrückhaltebecken
- A.13 [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen (WA 1 und WA 2)

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**B.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 -5 BauNVO sind unzulässig

Es gilt die offene Bauweise

**B.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Geschosfläche ist auf 272 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist auf 130 m<sup>2</sup> begrenzt. Für den Bau von Wintergärten darf die Grundfläche um 12 m<sup>2</sup> überschritten werden. Entsprechend BauNVO §19 (4) darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten um 75 % überschritten werden.

Es sind maximal 2 Geschosse zulässig.

Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig

Zu den benachbarten Baugrundstücken sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

**B.3 Äußere Gestaltung**

B.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, bis 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig.

B.3.2 Gebäude:  
WA 1 Die maximale Wandhöhe ist auf 4,00 m festgesetzt.

WA 2 Die maximale Wandhöhe ist auf 5,00 m festgesetzt.

WA 1 und WA 2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Höhenlage der Gebäude:  
z.B. OK 485,15 höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden über NN; z.B. höchstens 485,15 m über NN.

B.3.3 Dächer:  
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, die in das Regenrückhaltebecken entwässern, ist nicht zulässig.

Folgende Dachneigungen sind zulässig:  
WA 1 - Dachneigung 35-38° bei einer Wandhöhe von maximal 4,00 m.

WA 2 - Dachneigung 35-38° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 4,00 m. oder:  
- Dachneigung 20-25° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 5,00 m.

B.3.4 Stellplätze und Garagen:  
Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen vom 01.07.05. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen. Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Je Grundstück dürfen Garagen eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B.3.5 Einfriedungen:  
Gartenmauern sind nicht zugelassen. Einfriedungen sind sockellos herzustellen. Sämtliche Einfriedungen dürfen höchstens 1,10 m hoch sein und müssen für Kleinsäuger einen Abstand zum Boden von mind. 15 cm einhalten. Einfriedungen zwischen Garagen und Straße sind unzulässig. In der Vorgartenzone parallel zur Ortsdurchgangsstraße sind keine Einfriedungen zugelassen.

B.3.6 Baugrenzen:  
Für erdgeschossige Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis 2,5 m Tiefe und bis 12,0 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 und 23 Nr. 5 BauNVO sind, außer im Bereich der Vorgartenzone, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO bleibt hiervon unberührt. Vor die Außenwand vortretende Bauteile im Sinne des Art. 6 Nr. 3 BayBO, z.B. Eingangsüberdachungen, Erker und Balkone, dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

**B.4 Grünordnung:**

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar. Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.20-25 Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen, Thuja und Nadelgehölze sind nicht zulässig. Der Kronensatz von Bäumen im Bereich der Vorgartenzone muß mind. 2,5 m über Straßenniveau liegen. Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies und Pflastersteine bzw. Plattenbeläge mit Grasfugen zu verwenden. Die Artenauswahl der Pflanzungen 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  
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  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

**C. HINWEISE:**

- C.01 [Symbol] Bestehende Grundstücksgrenze
- C.02 [Symbol] Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- C.03 z.B. [Symbol] Maßangabe in Metern
- C.04 [Symbol] Vorgeschlagener Baukörper
- C.05 [Symbol] Hauptfirstrichtung
- C.06 [Symbol] Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen
- C.07 z.B. [Symbol] Grundstücksnummerierung

**D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen anzuschließen.

Sämtliches Oberflächenwasser ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Die Verordnung für die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) ist dabei einzuhalten. Dementsprechend ist auch das Waschen von Kraftfahrzeugen auf den Grundstücken nicht zugelassen.

Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen, die Versorgung der Toilettenspülung ist auf Antrag beim Wasserzweckverband möglich.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Die Müllgefäße sind zur Abfallentsorgung an der Ortsverbindungsstraße bereitzustellen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

**E. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Festsetzungen:

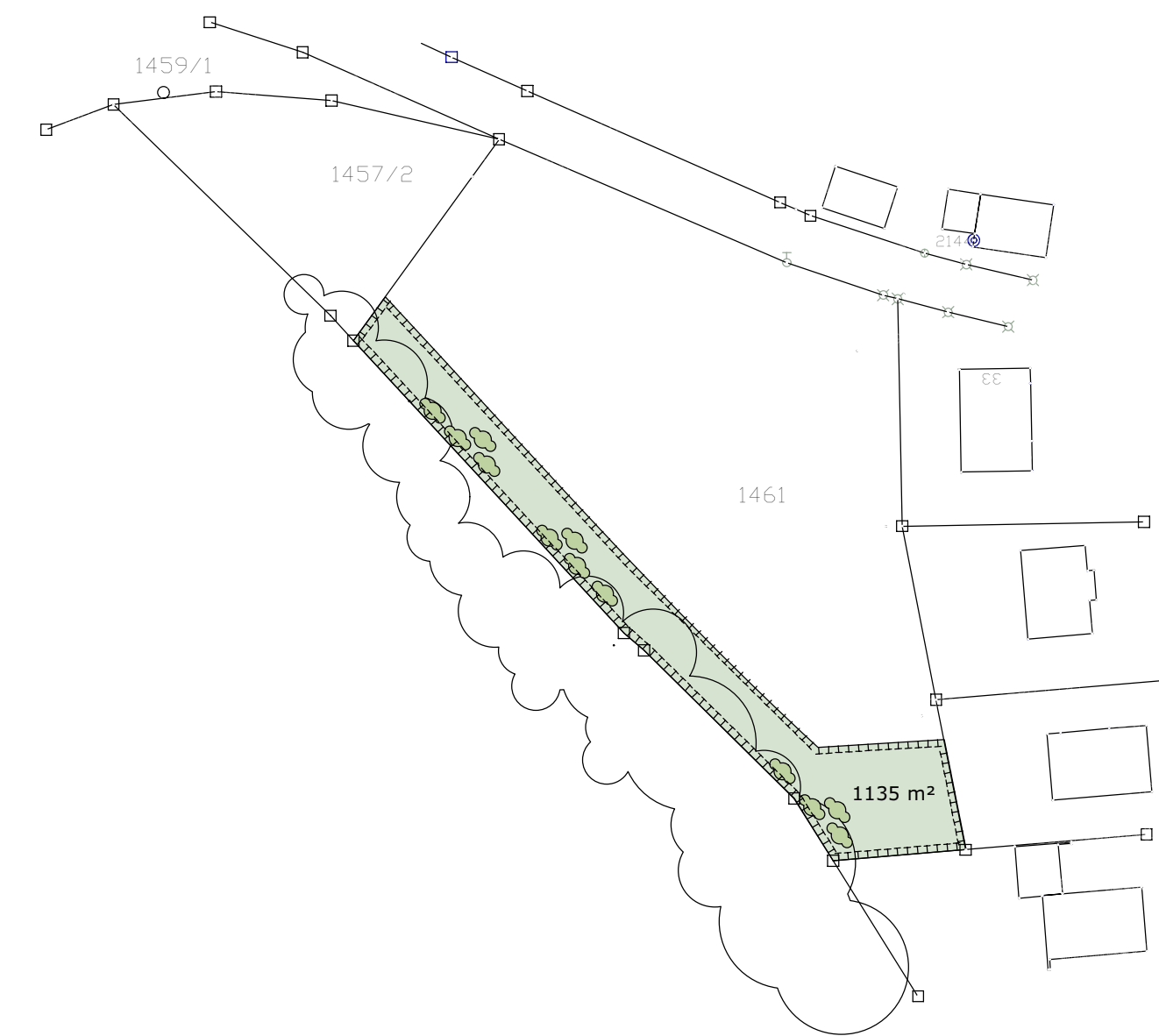
**E.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

E.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

E.1.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Gem. §9 Abs. 1a BauGB wird eine 1.135 qm große Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

Berechnung der Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie I, Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Typ B, Kompensationsfaktor: 0,2 Gesamtfläche: 5675 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche: 5.675 m<sup>2</sup> x 0,2 = 1.135 m<sup>2</sup>

E.1.3 Lageplan der Ausgleichsfläche: Fl. Nr. 1461 Gmkg. Eibach M 1:1000



E.1.4 [Symbol] Gehölzgruppe, Baumanteil: 25%

E.1.5 [Symbol] Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

E.1.6 [Symbol] Waldmantel mit Kraut- und Wiesenstreifen

E.1.7 Die Gehölzgruppen der Ausgleichsfläche sind mit typischen Heckengehölzen des Isar-Inn-Hügellandes zu bepflanzen. Rasterpflanzung von 1,5 x 1,5 m mit einem Baumanteil von 25 % Pflanzqualitäten für Bäume: Hei. 2xv. 250-300 Pflanzqualitäten für Sträucher: vStr. 3-4Tr. 60-100

Als Bäume sind zu pflanzen:  
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Betula pendula - Hänge-Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus padus - Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia - Eberesche

Als Sträucher sind zu pflanzen:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

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

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

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

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ....., 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 ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den ..... Siegel

Heinz Grundner  
1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN NR.: 86  
EIBACH WEST**

Stadt Dorfen Rathausplatz 2 84405 Dorfen

Fassung: 12.01.2010

Planverfasser: ANGER I GROH I ARCHITEKTEN  
Dipl. Ing. Architekt Alexander Groh  
Roßmayrgasse 17, 85435 Erding  
Tel: 08122 - 88002-0  
Fax: 08122 - 88002-18