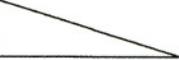


Die Stadt Dorfen erlässt gemäß  
 § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),  
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
 der Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 diesen Bebauungsplan als Satzung.

## I. Zeichnerische Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
0,30 (+70%)	max. Grundflächenzahl, z.B. 0,30, Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs.4 um max. 70 % zulässig
	max. Geschoßflächenzahl, z.B. 0,73
	Baugrenze
	Umgrenzung v. Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	öffentliche Straßenverkehrsfläche – Fahrbahn
	öffentliche Straßenverkehrsfläche – Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie
	zwingende Firstrichtung
	zu erhaltender Laubbaum
	zu pflanzender standortheimischer Laubbaum
	zu pflanzender standortheimischer Laub- oder Obstbaum
	zu erhaltende Sträucher
	zu pflanzende Sträucher
	Sichtdreieck
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## II. Zeichnerische Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzulassende Grundstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	Vorschlag für Situierung der Gebäude
1040/3	Flurstücksnummer, z.B. 1040/3
	Einfahrt
	Vorschlag für Stellplätze
-2.44	bestehendes Geländeniveau
	Telekommunikationsleitung
	Erdgasleitung

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Bauform

Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper mit einem Seitenverhältnis von wenigstens 4:5 vorzusehen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die einzelnen Hauptgebäude dürfen eine maximale Länge von 25 m aufweisen.

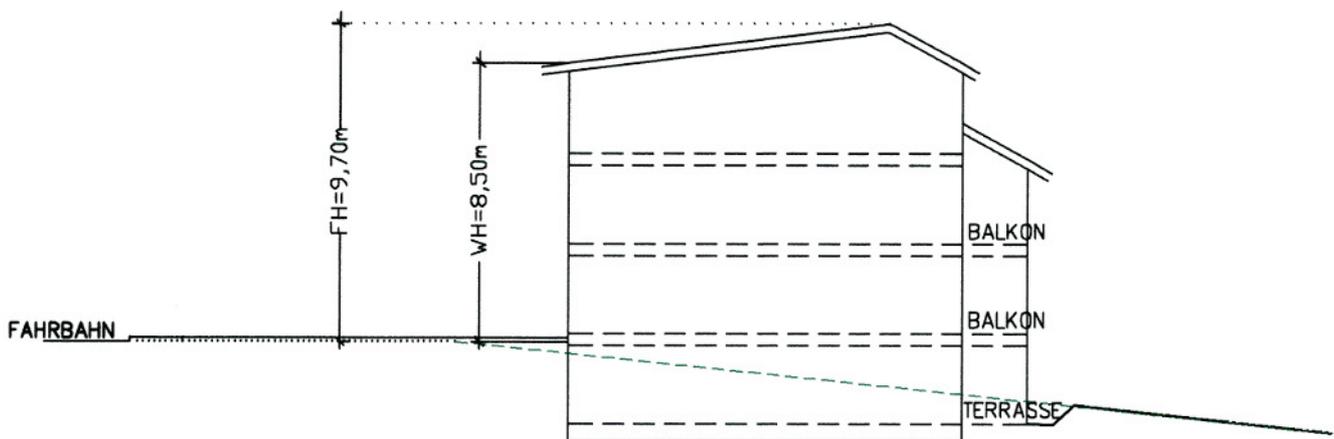
#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden.

#### 3. Wandhöhe

Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Fahrbahnkante der Buchbacherstraße, gemessen im Schnittpunkt einer von Hausmitte im rechten Winkel zur Verkehrsfläche zielenden Geraden mit der Fahrbahnoberkante. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt der Fahrbahnoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die seitliche Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden max. 8,50 m und bei Garagen max. 3,7 m betragen. Hauptgebäuden dürfen eine Firsthöhe von maximal 9,70 m bezogen auf den entsprechenden Bezugspunkt der Fahrbahnoberkante aufweisen.

SCHEMASKIZZE M 1 : 250



#### 4. Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als asymmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 7° – 25° auszuführen.

#### 5. Immissionen

Die geplanten Wohnnutzungen sind Lärmimmissionen, hervorgerufen insbesondere vom Verkehrsaufkommen auf der Buchbacherstraße, ausgesetzt. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind Schallschutzmaßnahmen an den Wohnungen erforderlich. Aufenthaltsräume sollen überwiegend auf der verkehrsabgewandten Seite der Gebäude situiert werden. Die baulichen Anforderungen zum Schutz von Wohngebäuden gegen den Verkehrslärm ergeben sich aus Nr. 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Gegebenenfalls müssen Schallschutzfenster mit entsprechender Schallschutzklasse eingebaut werden.

#### 6. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür umgrenzten Flächen zulässig.

## 7. Grünordnung

- a) Der in der Plandarstellung festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen. Ferner sind die Freiflächen entsprechend der Plandarstellung mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist vorrangig Pflanzmaterial nachstehender Gehölzartenliste (Pkt. e) zu verwenden.
- b) Flächenbefestigung  
Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- c) Boden  
Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

### d) Gehölzartenliste

#### Kleinkronige Laubbäume:

Hochstamm, StU 10–12 cm, 2xv.m.B.

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Obstbäume: Halbstamm, robuste heimische Sorten

Sträucher: 2xv.m.B., 60–100 cm

Roter Hartriegel (*Cornus sanguineum*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Heimische Wildrosen (*Rosa spec.*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Erläuterung der Abkürzungen: StU      Stammumfang  
2xv.m.B.    2 mal verpflanzt mit Ballen

## 8. Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und 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 hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## IV. Textliche Hinweise

1. Das Niederschlagswasser kann für Toilettenspülungen und Gartenbewässerung verwendet werden. Andernfalls ist es soweit als möglich breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Die Versickerungsmöglichkeit ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.
2. Sofern im Baugebiet Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Gas, Strom) berührt werden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen.  
Eine gegebenenfalls erforderliche Verlegung der Telekommunikationsleitungen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.  
Die Leitungstrassen der Erdgas Südbayern sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten werden, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
3. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.