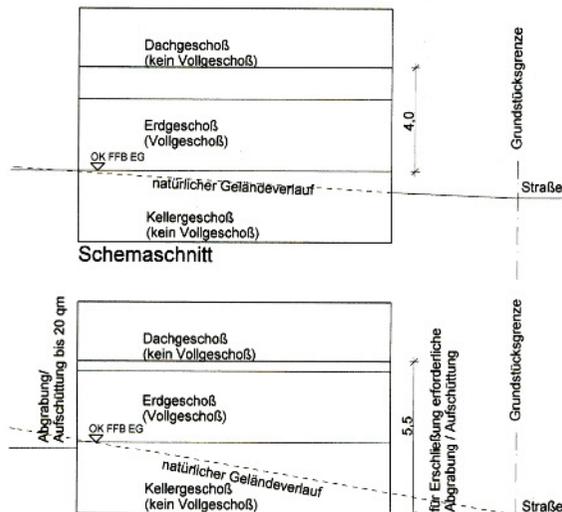


# ZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Flächen für Garagen und Stellplätze
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Eigentümerweg öffentlich gewidmet
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Maßzahl in Metern
	Hauptfirstrichtung
	max. Höhe OK FFB EG üNN
	Baum zu Pflanzen
	Sichtdreieck zur Kreisstraße
	Flächen für E-Versorgung
<b>Hinweise</b>	
	Grundstücksgrenze Bestand
	Vorgeschlagene Garagenzufahrt

## Schemaschnitt Hanghäuser



DIE STADT DORFEN ERLÄSST AUFGRUND DER PARAGRAFEN 1-4, sowie 8 ff. DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG I.D.F.V 04.08.1997 U. Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) V. 31.05.1978 FÜR DAS PLANGEBIET "TAPPBERGER FELD WEST"; GRÜNTEGERNBACH DIESEN VOM PLANUNGSBÜRO HL2 IN DORFEN GEFERTIGTEN BEBAUUNGSPLAN ALS

# SATZUNG

## I. AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Das Bauland wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

#### 2.1

Die höchstzulässige Grundflächen (GR) beträgt bei Einfamilienhäusern 160 qm, bei Doppelhäusern 100 qm je Hälfte.

#### 2.2

Die höchstzulässige Geschoßfläche (GF) beträgt bei Einfamilienhäusern 200 qm, bei Doppelhäusern 140 qm je Hälfte. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschoßen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

#### 2.3

Die Anzahl der Vollgeschoße beträgt 1.

#### 2.4

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt: 5,5 Meter bei den Hanghäusern der Parzellen 10, 11, 12, 13, bezogen auf OK Keller 4,0 Meter bei allen anderen Gebäuden, bezogen auf OK Erdgeschoß gemessen von OK FFB bis Schnittkante Außenwand - Dachhaut .

### 3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

#### 3.1

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 3.2

In Einzelhäuser sind max. 2, in Doppelhäusern je Hälfte 1 Wohnung zulässig.

#### 3.3

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird mit 30 bis 35 Grad festgesetzt. Die Dachneigung von Nebengebäuden darf die der Hauptgebäude nicht überschreiten.

#### 3.4

Als Dachform der Hauptgebäude, sowie freistehender Nebengebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Für Anbauten wie Garagen, sowie für untergeordnete Bauteile werden auch Pultdächer zugelassen. Dachvorsprünge sind maximal 80 cm tief auszuführen.

### 3.5

Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 3.6

Die Gesamtbreite der Öffnungen in der Dachfläche (Zwerchgiebel, Gauben), gemessen nach den jeweiligen Gebäude-Außenmaßen ist auf maximal ein Drittel der Wandlänge zu begrenzen. Die Dachaufbauten müssen voneinander und zum Ortgang mindestens einen Abstand entsprechend Ihrer Breite haben.  
Die Mindestdachneigung für Zwerchgiebel und Gauben beträgt 35 Grad.

### 3.7

Als Dachdeckungsmaterial sind Dachpfannen und Dachziegel vorgeschrieben.

### 3.8

Das Verhältnis von Länge zu Breite der Hauptgebäude muß mindestens 3 zu 2 betragen.

### 3.9

Kellergeschoße sind so auszubilden, daß sie kein Vollgeschoß bilden.

### 3.10

Der ursprüngliche Geländeverlauf ist wieder herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen über das für die Erschließung notwendige Maß hinaus sind nicht zulässig. Terrassen bis zu einer Grundfläche von 20 qm dürfen eben hergestellt werden. Die Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung darf dabei einen Meter nicht überschreiten. Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern aus Naturstein herzustellen und zu begrünen.

### 3.11

Wintergärten, die keine Wohnraumerweiterung darstellen und eine Grundfläche von nicht mehr als 20 qm haben, werden nicht auf die festgesetzte Grundfläche angerechnet. Sie sind vollständig als verglaste Skelettkonstruktion ohne geschlossene Flächen auszubilden.

### 3.12

Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,2 m begrenzt. Zäune sind sockellos auszuführen.

### 3.13

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann im Stauraum vor der Garage liegen, dieser ist mindestens 5 Meter lang. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in gleicher Dachform- und Neigung auszubilden.

### 3.14

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO i.V.m. Art. 63 Abs. 1 Nr. 1a BayBO dürfen bis zu einer Grundfläche von 10 qm und einer Wandhöhe von max. 2,5 m errichtet werden.

### 3.15

Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig ist die Ausführung als wassergebundene Decke oder als Rasenpflaster mit einem Entsiegelungsanteil von mindestens 25 %. Diese Flächen werden dabei nicht auf die GR angerechnet.

## 4. GRÜNORDNUNG

---

### 4.1

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind je 200 qm ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung, sowie 10 Sträucher, Blütensträucher oder Obstbäume zu pflanzen.

### 4.2

Die private und öffentliche Ortsrandeingrünung ist in einer Dichte von 1 Strauch je 1,5 qm dreireihig zu bepflanzen. Pflanzhöhe: min. 1 m.

### 4.3

Die nicht bebauten Teile der Grundstücksfläche dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.

### 4.4

Zulässig sind ausschließlich heimische Arten.

## 5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

---

Für die durch die Neubebauung zu erwartende Flächenversiegelung ist gem. §1a BauGB, sowie § 8a BNatSchG ein Ausgleich zu schaffen. Die Bestandsaufnahme ergab eine Einstufung für die Bedeutung der Schutzgüter der Kategorien I und II. Für den Ausgleich wurden die Flurstücke 2950 und 2951 in der Gemarkung Zeilhofen ausgewählt. Die Flurstücke sind im Besitz der Stadt Dorfen. Lage und Größe, sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem gesonderten Ausgleichsbebauungsplan auszuführen.

## II. HINWEISE

---

### 1.

Das auf den Hausdächern anfallende Regenwasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung, sowie zur Toilettenspülung verwendet werden.

### 2.

Eine Versickerung auf dem Plangebiet ist nicht möglich. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sind vom LRA Erding die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

### 3.

Archäologische Funde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

### 4.

Vor Baufertigstellung sind die Gebäude an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen.

### 5.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen. Die Erwerber bzw. Erbauer der Grundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

### 5.

Bei jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben vorzulegen.

### 6.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT DORFEN FÜR  
DAS PLANGEBIET "TAPPBERGER FELD WEST" IN GRÜNTEGERNBACH

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG:

Durch den Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre hat sich der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern im Gemeindegebiet weiter erhöht.  
Die Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Baugebietes am Tappberger Feld vor. Der Charakter der bestehenden Siedlung mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung wird dabei weitergeführt, sowie durch Doppelhäuser ergänzt.  
Der derzeit am Plangebiet endende Fußweg wird erweitert und stellt eine Verbindung her. Dadurch wird eine eigene Ring-Erschließungsstraße vermieden.

2. AUSWIRKUNGEN:

Durch die Neubebauung wird Wohnraum für ca. 50 - 60 Personen geschaffen. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, sowie das Angebot an öffentliche Verkehrsmitteln ist ausreichend.

Durch den Geltungsbereich ist es notwendig, die bestehende 20 kV-Stromleitung der Stadt Dorfen nach Norden zu verlegen.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird parallel zur Planaufstellung geändert.