

§ 3 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen in der 10m Schutzzone zum Gewässer "Alte Isen" nicht errichtet werden.

Terrassen am Haus dürfen mit einer maximalen Breite Tiefe von 3,0m in die 10m Schutzzone reichen.

§ 4 ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse festgelegt.
(gem. § 9 Abs.1 Nr1 BauGB)

2 WE Für die Einzelhäuser entlang der Isen werden 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

§ 5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich von ca. + 436,20 bis ca. + 436,96 ü.NN.

Die Höhenlage des EG Fertigbodens darf maximal 0,20m über dem Straßenniveau liegen.

Nach Erschließung des Bebauungsplangebietes wird ein Höhenfestpunkt im Baugebiet festgelegt.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN

- keine -

§ 7 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- keine -

§ 8 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze werden nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen verteilt und müssen im Eingabeplan dargestellt werden.

§ 9 BAUWEISEN

- keine -

§ 10 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- keine -

§ 11 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Position des öffentlichen Steges über die alte Isen, kann auf der Flur Nr.955/2, verschoben werden, auf Grund der unterschiedlichen Uferausbildungen und den damit verbundenen Fundamentierungsmöglichkeiten. Die genaue Lage wird in einem gesonderten Eingabeplan für die Brücke festgelegt.

3. Grünordnerische Festsetzungen

§ 12 GRÜNORDNUNGSPLAN



§ 13 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

In den Grundstücken muss jeweils ein Baum nahe der Erschließungsstraße an die jeweilige Ecke des Grundstückes gepflanzt werden (siehe dazu Grünordnungsplan)

Die Spielfläche in der Mitte des Baugebietes muss zu den angrenzenden Grundstücken im Norden mit einer Hecke aus z.B. Liguster und Hainbuche bepflanzt werden.

§ 14 ERHALTEN VON BÄUMEN

Die im Grünordnungsplan als zu erhaltend festgelegten Bäume, entlang des Ufers, sollen erhalten bleiben.

Die große Eiche im Zentrum soll ebenfalls erhalten werden. Sie ist während der Bauphase besonders zu schützen.

Die bestehende Baumkrone muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4m aufweisen.

§ 15 SICHTFELDER

Durch den engen Straßenraum im Bebauungsgebiet, dürfen die Vorgartenzonen nicht mit einem Zaun eingefriedet werden. Offene Vorgärten zur Erschließungsstraße und Zufahrt sind erwünscht. Mit der Einzäunung darf erst auf Höhe der Gebäude begonnen werden.

Einzäunungen entlang der Grundstücksgrenzen in der 5m Uferschutzzone sind nicht zulässig. Zäune (quer/ längs) dürfen erst 5m vom Ufer entfernt erstellt werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.Aug..1997 (GVBl. 1997 S. 433), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl 2006, S. 120).

2. Örtliche Bauvorschriften

- keine -

3. Hinweise

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

Der Bau von Regenwasserzisternen, zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken, ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser darf nur zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung verwendet werden. Regenwasseranlagen müssen den einschlägigen DIN Normen entsprechen und vor Inbetriebnahme durch die Stadtwerke Dorfen abgenommen werden

Durch den sehr hohen Grundwasserstand, wird der Bau von dichten Kellern empfohlen.

Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Landwirtschaft:

Die Bewirtschaftung und Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

Niederschlagswasser:

Das gesammelte Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal, sowie einem Stauraumkanal, gedrosselt in die Isen eingeleitet.

Schmutzwasser:

Das häusliche Schmutzwasser entwässert über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal der Stad Dorfen.

Immissionsschutz:

Es wird empfohlen, dass Schalf- und Aufenthaltsräume von evtl. Immission intensiven Bereichen, schalloptmiert angeordnet werden.



Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Spielfläche

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Baum zu pflanzen

Baum zu erhalten

Baum zu fällen

10m Uferschutzzone zum Gewässer

Private Grünfläche

Sonstige Darstellungen

Gewässerlauf

räumlicher Geltungsbereich

Garage / Carport (Vorschlag)

Wohnhaus (Vorschlag)

Bebauung Bestand

Grundstücksgrenze

Schleppkurve

Regenwasserrückhaltung (Mulde)