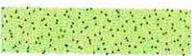


- §§ 1 - 4, sowie § 8ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

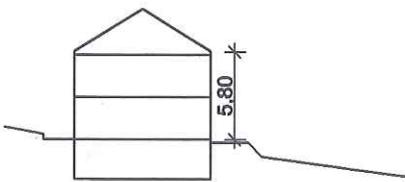
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekten Herrn Dipl.-Ing. Alexander Groh in Dorfen gefertigten Bebauungsplan Nr. 67 für das Baugebiet "Zeilhofen Ost II" als

# SATZUNG

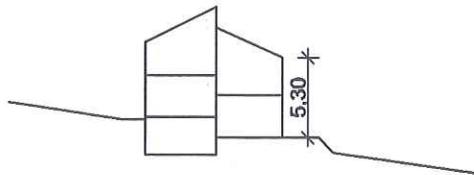
## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
A.02		Baugrenze
A.03		Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
A.04		Gehweg
A.05	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
A.06		Einzel- und Doppelhäuser zulässig
A.07	SD	Satteldach
A.08		zu pflanzende Bäume
A.09		zu pflanzende Sträucher
A.10		Private Ortsrandeingrünung, von Bebauung freizuhalten
A.11		Einfahrtsbereich
A.12		Sichtfeld im Einfahrtsbereich, von Bebauung freizuhalten
A.13		
A.14		Mulde zur Umleitung von Hangwasser

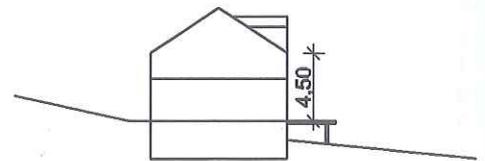
Zwei Vollgeschosse  
Dach- und Kellergeschoss  
Dachneigung: 32°



Zwei Vollgeschosse  
(Splitlevel) und 1/2  
Kellergeschoss  
Versetztes Satteldach:  
Dachneigung: 24°/28°



Zwei Vollgeschosse  
und Kellergeschoss  
Dachneigung: 32°  
mit Zwerggiebel



## Planungsbeispiele Schemaschnitte M 1:500

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

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

Es gilt die offene Bauweise

B.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Geschosßfläche bei Einzelhäusern ist auf 280 m<sup>2</sup> begrenzt, je Doppelhaushälfte sind 200 m<sup>2</sup> zulässig. Unter Bezugnahme auf § 20 (3) BauNVO ist bei der Ermittlung der Geschosßfläche zusätzlich die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz miteinzurechnen.

Die maximal zulässige Grundfläche ist auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Entsprechend BauNVO §19 (4) darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten um 70 % überschritten werden.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig  
Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig

Zu den benachbarten Baugrundstücken sind die Abstandsflächen nach BAYBO einzuhalten

3. Äußere Gestaltung

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, bis 1,0 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig.

3.2 Gebäude:

Die Wandhöhe der Hauptgebäude ist auf 5,80 m beschränkt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Höhe über NN des Erdgeschoßbodens ist für jede Parzelle von der Stadt Dorfen festgesetzt.  
Doppelhäuser sind in Bezug auf Ihre Wandhöhen, Dachneigung und Gebäudetiefe profilgleich zu errichten. Deren Fassaden- und Dachgestaltung ist ähnlich auszuführen.

3.3 Dächer:

Dachneigung 24-32°. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei Einzelhäusern, die eine maximale Wandhöhe von 4,80 m nicht überschreiten, ist ein Zwerchgiebel zulässig, Breite max. 1/3 der Gebäudelänge. Die Verwendung von Kupfer, Zink und Blei für Dachflächen, die in das Regenrückhaltebecken entwässern, ist nicht zulässig. Darüber hinaus sind Kupfer und Blei auch für die Verwendung von Dachrinnen und Fallrohren ausgeschlossen.

3.2.3

#### 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 wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Zwischen Garage und Fahrbahn ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Je Grundstück dürfen Garagen eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.

3.2.4

#### Einfriedungen - zulässig sind:

Straßenbegleitende Einfriedungen sind sockellos mit senkrechter Lattung aus heimischen Hölzern herzustellen. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Holzzäunen auch Maschendrahtzäune, hinterpflanzt und sockellos zulässig. 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. Im Bereich des dargestellten Sichtfeldes der Einmündung der neuen Erschließungsstrasse in die Durchgangsstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine maximale Höhe von 0,8 m zulässig. Dies gilt ggf. auch für Hinterpflanzungen in diesem Bereich.

3.2.5

#### Baugrenzen:

Für 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 des dargestellten Sichtfeldes, 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.

3.3

#### Grünordnung:

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar. Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen, Thujen und Nadelgehölze sind nicht zulässig. Im Bereich des dargestellten Sichtfeldes der Einmündung der neuen Erschließungsstrasse in die Durchgangsstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine maximale Höhe der Sträucher von 0,8 m einzuhalten. Der Kronenansatz von Bäumen in diesem Bereich 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.

2.

#### Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Betula pendula - Hänge-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Rot-Buche

Pinus sylvestris - Gew. Kiefer

Quercus robur - Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata - Winter-Linde

3.

#### Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche

Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere

Sambucus racemosa - Trauben-Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Alle Bereiche innerhalb der als Grünflächen festgesetzten Bereiche, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind mit einer artenreichen, standortgerechten Grünlandmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen; das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

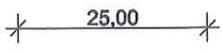
## C. HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenze

 Abzubrechende Gebäude

 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

 Höhenlinie mit Angabe in m über NN

 Maßangabe in Metern

 Vorgeschlagener Baukörper

z. B. 1 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 den Weiher südlich der Zeilhofener Straße einzuleiten. Die Verordnung für die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) ist dabei einzuhalten.

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

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung oder Versorgung der Toilettenspülung ist zulässig.

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.