

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1-11 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Kloster Moosener Siedlung Nordwest" der Stadt Dörfen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Zulässige Grundfläche GR (als Höchstmaß)
Wandhöhe traufseitig TV max. 7,00m
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) E+1 (2 Vollgeschosse)
Dachform Satteldach SD

Einzelhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch § 22 Abs. 2 BauNVO)
Einzelhaus oder Doppelhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch § 22 Abs. 2 BauNVO)
Festsetzung durch das Schema der Nutzungsstrahlone im Plan:

Baugebiet:	WA
GR: 140m ²	GR: 280m ²
Zahl der Vollgeschosse: II	E
Dachform:	SD = Satteldach

Einzelhäuser werden für die Parzellen 1, 2, 5, 6, 11, 12 und 15 festgesetzt.

Baugebiet:	WA
GR: 75m ²	GR: 150m ²
Zahl der Vollgeschosse: II	E
Dachform:	SD = Satteldach

Einzel- bzw. Doppelhäuser werden für die Parzellen 3, 4, 7, 8, 9, 10, 13 und 14 festgesetzt.

1.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

	Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
--	---

1.3 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche mit Angabe der Regelausbaubreite (geringfügige Abweichung in Einfließbereichen zulässig)

Private Zufahrtsstraße mit wasserundurchlässigem Belag

Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversteigerung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Garagenzufahrten und Stellflächen für PKW's sind wasserundurchlässig auszuführen.

1.4 FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTWASSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Fläche für die Bereitstellung der Mülltonnen zur Abholung in wasserundurchlässigem Belag
Mülltonnen sind nur am bzw. einen Tag vor der Abholung am Sammelplatz abzustellen



1.5 FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 23 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Ansonsten sind nur Stellplätze oder offene Carportanlagen zulässig. Bauliche Anlagen müssen zum Straßenraum mind. einen Abstand von 1,00m einhalten.
Auf den Parzellen 2, 3, 8, 9 und 14 ist lediglich eine Überbauung der Kabeltrassen möglich, wenn ein Carport erstellt wird, dessen Fundamente mind. 1m von den Kabeltrassen entfernt ist.
Ansonsten gilt die Stellplatzsetzung der Stadt Dörfen.

1.6 GRÜNDORNDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Flächen mit Pflanzfestschüttung hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
- Feldgehölzhecke zur Baugebietsbegrenzung. Pflanzung einer 2-reihigen Feldgehölzhecke nach Punkt 3.5.2. Die Hecke darf eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

-  Bestehende Baukörper außerhalb Geltungsbereich (Wohngebäude, gewerbliche Gebäude, Nebengebäude)
-  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
-  Vorgeschlagene, geplante Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  Parzellenummern im Geltungsbereich
-  vorgeschlagener Baukörper mit festgesetzter Festschüttung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

 Höhenlinien im Abstand von 0,5m

 Kanalleitungen (rot = Abwasser, rosa = Mischwasser, blau = Regenwasser)

 Versorgungsleitungen unterirdisch (hellblau = Wasser, grün = Strom, orange = Gas, gelb = Telekom)

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

Vollgeschosse: Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Dachgestaltung: Der Dachverlauf entsprechend Planungsvorschlag verläuft parallel zur Gebäudekante (Hauptfluchtlinie). Zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt: 0° bis 28°
Dachdeckung: Es sind alle Dachdeckungen außer wassergeräundete Metalldeckungen zulässig. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschließt ist nicht zulässig einschließlich Rinnen und Fallrohre.
Fristverlauf: Fristverlauf parallel zur Gebäudelängsseite. Die Fristverlaufung ist zwingend festgesetzt. Eine geringfügige Abweichung um bis zu +/- 5° ist möglich.
Doppelhäuser: Die Doppelhäuser sind proflächig auszuführen. Bzgl. Farb- und Materialwahl sind die Doppeltauschflächen aneinander abzustimmen

Garagen: Für Garagen und Nebengebäude ist Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig, soweit die zeichnerische Darstellung gem. 1.5 nicht entgegen steht.

Es sind folgende Dachformen zulässig:
- Flachdächer bzw. leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-5°
- Satteldächer sind in ihrer Dachneigung an die des Hauptgebäudes anzupassen.
Zwischen der Garage und dem Haus wird die Möglichkeit zur Schaffung eines überdachten Übergangs festgesetzt
Sind nicht zulässig:
- Sind bis 10 m² außerhalb Baugrenze auf dem Privatgrundstück zulässig.

Nebenanlagen: Sind bis 10 m² außerhalb Baugrenze auf dem Privatgrundstück zulässig.

3.2 BAUHÖHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe: Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist OK angrenzender Straße. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (an der Außenwand gemessen).

3.3 VER- UND ENTWASSERUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

3.3.1 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen kann auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Einzelfalle zu prüfen. Sollte auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung über Mülden nicht möglich sein wird das Regenwasser in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.
Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten oder auf öffentlichen Grundstücken zu versickern. Bei der Planung der Niederschlagswasserabfuhr sind das ATV-DVWG-Merkblatt M153 und die ATV-DVWK-Arbeitsblätter A117 bzw. A138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Die Maßnahmen bedürfen entsprechend der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWRFFV) keines eigenen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

3.3.2 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig. Eine Befüllung von den Stadtwerken ist einzulösen.

3.3.3 Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen ist fächig (durchlässige Beläge) zu versickern.

3.4 EINFRIEDUNGEN/AUFSCHÜTTUNGEN

Zäune: Die Einfriedungen sind durchwegs als einfache Stangenzaune, Breiten- oder Latenzzaune mit senkrechter Struktur (kein Jägerzaun) bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m herzustellen. Es sind ausschließlich heimische Holzarten zu verwenden. Es ist ein Abstand von 0,15m für Kleinsäuger zum Boden einzuhalten.
Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendrahtzäune bis 1,10m Höhe möglich.

Sockel/Mauern: kein Sockel zulässig nur Einzelfundamente. Mauern sind unzulässig.

Aufschüttungen: Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 30cm zulässig. (siehe Begründung 5.3)

3.5 GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.5.1 GRÜNDORNERISCHE MASSNAHMEN

Pflanzfestschüttung auf öffentlichen und privaten Flächen nach 1.6 Gründordnung. Geplante Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Eingetragene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen.
Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit einer 1-reihigen Hecke aus freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen. Formgehölze oder Nadelgehölze sind nicht zulässig.

3.5.2 PFLANZLISTEN

GEHÖLZE:

Die Gehölze sind in 2 Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0m und einem Abstand von 1,25 in der Reihe auf Lücke versetzt zu pflanzen. Es sind folgende einheimische standortgerechte Gehölze festgesetzt:
Cornus sanguinea - Hartfrießel
Catalpaus monogyna - Eingriffliches Weißdorn
Eucornus europaeus - Europäisches Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenrösche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Holunder
Salix purpurea - Pappur-Weide
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 1xv., mind. 3-5 Grundtriebe, mind. 60 - 100cm

3.5.3 EXTERNE AUSGLEICHFLÄCHE

Lage und Maßnahmen siehe Ausgleichsbebauungsplan
Fl.-Nr. 162/1, Gemarkung Schwindkirchen

Das Grundstück wird anteilig aus dem Ökotopte der Stadt Dörfen genommen. Die Lage der Flächen ist dem Ausgleichsbebauungsplan bzw. der Begründung zu entnehmen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind auf dem Ausgleichsbebauungsplan dargestellt und in der Begründung erläutert.

4. HINWEISE

Die Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken soll sich überwiegend aus einheimischen Gehölzen zusammensetzen. Wiesenflächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

Für die Gehölzpflanzungen an den Grundstücksrändern sind die Vorschriften des AStBGB zu beachten (siehe Begründung).

Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Da die Wenderhammer nicht so geplant sind, dass ein Müllfahrzeug wenden kann, müssen die Anlieger den Müll an die städtische Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

Die Nutzung von Solaranlage ist zulässig und wünschenswert.

Auf Grund der Ausführungsplanung kann es zu geringfügigen Änderungen kommen. Der Bebauungsplan kann somit nicht als Grundlage für die Parzellierung verwendet werden.

Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgenommene Regenwasser darf nur zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung benutzt werden.

Die Farbgebung der Fassaden sollte in gedeckten Farben erfolgen. Wünschenswert ist eine ähnliche Gestaltung der Fassadenanteile und Putzstrukturen von aneinander gebauten Häusern.

Mit den von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen, insbesondere Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind - auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinaus gehen - von den Anwohnern zu dulden.

Das Autoverkehrs und das dadurch entstehende belastete Abwasser darf nicht an die Entwässerung, an den Vorfluter angeschloßen werden.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung vom 31.07.2009
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
PlanVO in der Fassung vom 18.12.1990
BayBO in der Fassung vom 25.02.2010

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Dörfen hat in ihrer Sitzung vom 08.11.2010 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 59 "Kloster Moosener Siedlung Nordwest" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom wurde bis zur Begründung öffentlich ausgestellt gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 in der Zeit vom bis auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom öffentlich hingewiesen.
Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom wurde bis zur Begründung und Umweltsicht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom öffentlich hingewiesen.

Die Stadt Dörfen hat mit Beschluss des vom den vorbereitenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

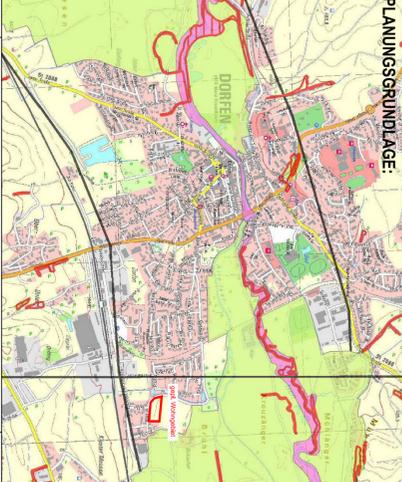
Stadt Dörfen, den
Herz Heinrich Grundrifer
1. Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 59 "Kloster Moosener Siedlung Nordwest" ist öffentlich durch Auslegung an allen Amtsstellen am bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde auf die Bekanntmachung vom hingewiesen. Der Bebauungsplan wird mit Begründung und Umweltsicht ab im Rathaus, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Stadt Dörfen, den
Herz Heinrich Grundrifer
1. Bürgermeister

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die festgesetzte Geltendmachung etwaiger Einspruchsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung wird hingewiesen. Bebauungsplan und über das Erfordernis von Einspruchsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind insbesondere, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Ministerium geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB). Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "KLOSTER MOOSENER SIEDLUNG NORDWEST"



GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 17.05.2011

INDEX	ANFANGS	GENE.	DATUM:
PLANMATERIAL:	GEZ.	SENDEMONAT:	DATUM:
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORNDUNG	GENE.	2011	2011
PLANNUMMER:	MASSSTAB:	RIHN-LAND A.	ANLAGE:

IV-GP-BP01 32415 1:1000

STADT DÖRFEN
RATHAUSPLATZ 2
4400 DÖRFEN

COPLAN AG
Kommunale
Technische
Bauverwaltung

Handwritten signature and date: 17.05.2011