

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (BEBAUUNGSPLAN)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

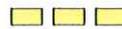
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET



FIRSTRICHTUNG (PULTDACH)



NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

-75 HOCHSTZULÄSSIGE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE IN QM



MASSANGABE IN METERN

II HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



BAURAUUM GEBÄUDE (BAUGRENZEN)

/1 GEBÄUDETYP



BAURAUUM GARAGEN

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

E EINZELHAUS



VORGESCHLAGENE GEBÄUDEFORM

D DOPPELHAUSHÄLFTE



VORGESCHLAGENE GARAGENFORM

G GESCHOSSWOHNUNGEN



ZUFAHRT ZUR GARAGE

GA GARAGEN



OFFENER STELLPLATZ

GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN



BOSCHUNG

BAUGRENZE



GEWÄSSER z.B. BACHLAUF

3. VERKEHRSFLÄCHEN

FB OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



RETENSIONSRAUM

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZ.



ZU ERHALTENDE BÄUME AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

STRASSENBEGLEITGRÜN UND OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ZU ERHALTENDE BÄUME

PW PRIVATER WOHNWEG



ZU BESEITIGENDE BÄUME

SICHTDREIECKE



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME

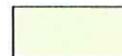
4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

④ GRUNDSTÜCKSNUMMERN (NUR FÜR SATZUNG EINTRAGEN)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE ALS ORTSRANDBEGRÜNUNG

FIRSTRICHTUNG (SATTELDACH)



OFFENE VORGÄRTEN



FLÄCHEN FÜR GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

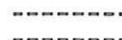
B.2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (BEBAUUNGSPLAN)

— BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



BEST. STROMLEITUNG OBERIRDISCH

-X-X-X- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



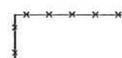
LEITUNGSSCHUTZZONE

— VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



BESTEHENDE BAUKORPER

1648/3 FLURSTÜCKNUMMERN



ZU BESEITIGENDE BAUKORPER



HOHENLINIEN IN METERN (BESTAND)

C.1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung und Höhenlage der Gebäude im WA

2.1 Haustypen

Im Plangebiet werden die folgenden drei Haustypen festgesetzt: (Hinweis: OK = Oberkante, UK = Unterkante, FFB = Fertigfußboden, Gel = Gelände, DN = Dachneigung, WE = Wohneinheit, EG = Erdgeschoss, KG = Kellergeschoss, OG = Obergeschoss, DG = Dachgeschoss)

Alle Haustypen:

Gebäudeform:	rechteckiger Grundriss
Anzahl der Vollgeschosse:	2 + DG (im DG kein Vollg., jedoch ausbaubar)
OK FFB EG / Hochwassersicherheit	wichtige Gebäudeteile, insb. KG, EG, Rückstauerebenen sind min. 0,50 m über HQ100 (s. C.1.5.) gegen Hochwasser zu sichern.
Wandhöhe (zwischen OK FFB EG bis Verschneidung Fassade mit Dachhaut):	6,80 m
Dachform:	Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen, Dachüberstand traufseitig 0,50 bis 1,50m, Giebelseitig 0,50 bis 1,00m, Giebelseitig über Balkonen bis 2,00 m.
Dachneigung:	24° - 40°
Gauben:	zulässig ab 35°Dachneigung, Einschnitte und Krüppelwalm unzulässig
Kniestockhöhe maximal:	von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand: bei verputztem Kniestock 0,20 m bzw. bei sichtbarer Fußpfette 0,50 m.
Balkone, Pergolen, Eingangsüberdachungen, untergeordnete Bauteile:	diese Bauteile sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen. Die Grundfläche ist auf die max. überbaubare Grundfläche nicht anzurechnen. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
Abstandsflächen	Die seitlichen Abstandsflächen sind nach BayBo innerhalb und seitlich der Bauräume einzuhalten. Ansonsten gilt ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze (außer Grenzgaragen nach BayBO) sind bei Erfordernis gemäß Art. 4 BayBo und DIN 18034 nachzuweisen, zu errichten und zu unterhalten.
Kleinkinderspielplätze	
Haustyp 1 Einfamilienwohnhaus:	(Parzellen 16 - 19)
Gebäudeform:	Einzelhäuser, Länge (in Firstrichtung) > Breite
Wohneinheiten:	max. 2 WE pro Haus möglich
Max. überbaubare Grundfläche pro Gebäude (ohne Garagen):	130 m ²
OK FFB Erdgeschoss:	max. 448,90 m ü.NN.
Lärmschutz:	Wohn- und Schlafräume sind an den von der Zeilhofener Str. abgewandten Seiten zu verwirklichen. Die Gebäudeteile an den Nord-, Ost-, Westseiten sind mit erhöhtem Schallschutz auszuführen.
Haustyp 2 Doppelhaushälfte:	(Parzellen 1 bis 15)
Gebäudeform:	rechteckiger Grundriss, Verhältnis d. Gesamtgebäudes (Doppelhaus) Länge (in Firstrichtung) > Breite,

Wohneinheiten:	beide Doppelhaushälften sind an den Fassaden und Dächern fluchtgerecht aneinanderzubauen. max. 1 WE pro Doppelhaushälfte bis 75 qm Grundfl., max. 2 WE ab 75 qm Grundfläche möglich
Max. überbaubare Grundfläche pro Gebäude (ohne Garagen):	75 m ² , wo gesondert vermerkt 100 m ² (Garage in EG eingefügt)
OK FFB Erdgeschoss:	max. 447,10 ü.NN (max. 0,50 m über Höhenlage d. A-Strasse)
Art (Alternative):	an Stelle von zwei Doppelhaushälften sind auch Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Zulässige Grundfläche = Summe der Grundflächen beider Doppelhaushälften.

2.2 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Für die Haustypen werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen, wobei Materialien und Farben von Doppelhäusern einheitlich gestaltet werden müssen, deren Fassadengliederung (z.B. Fenster, Türen, Vorbauten) aber nicht spiegelbildlich oder gleich ausgeführt werden soll:

Außenwände:	Landschaftstypische Baumaterialien z.B. Holz, naturbelassen oder in Glutton lasiert, Glas, verputzte helle Wandflächen (kein Strukturputz), lackiertes oder verzinktes Metall. Optisch abgesetzte Sockel sind nicht zugelassen.
Dach:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen matt und dunkel.
Dachflächenfenster:	Dachflächenfenster sind nur zugelassen, wenn keine Gauben gebaut werden (möglichst kleine Formate): Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster max. 1/6 der Dachlänge.
Kamine:	Kamine (aus Beton oder Mauerwerk) sollen möglichst verputzt werden, ansonsten sind sie zu verblechen (matt, nicht glänzend).
Solaranlagen:	Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.
Gauben:	Gauben müssen ein stehendes Format erhalten und sind außen zu verblechen: Außenbreite max. 1,30m, Fenster max. 1,25m hoch, senkrecht geteilt: Gesamtbreite aller Gauben max 1/3 der Trauflänge
Zusammengebaute Dächer:	Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern müssen profiltgleich ohne Versatz und mit gleichem Deckungsmaterial ausgeführt werden.
Geschlossenen Anbauten:	Anbauten sind -mit Ausnahme von Wintergärten- mit Holz zu verschalen.
Balkone, Pergolen, Wintergärten:	Offene Anbauten und Wintergärten sind nur in Holz- oder Glaskonstruktion bzw. als filigrane Stahlkonstruktionen zugelassen.
Abfallbehälter:	Müllboxen sind in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder an diese anzulehnen. Sie sind so abzapflanzen, dass sie vom Straßenraum nicht gesehen werden und müssen zu Fenstern einen ausreichenden Abstand einhalten.
Zugänge	Für Hauszugänge dürfen nur einheitlich strukturierte helle Materialien wie Betonpflaster oder Natursteinpflaster verwendet werden.

3. Garagen, Nebenanlagen

Gerätehäuschen sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen (jedoch nicht in Bereichen des Retentionsraumes und der Ortsrandbegrünung) zulässig. Ihre Grundfläche darf 10 qm nicht überschreiten.

Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,00m, falls besonders festgesetzt, ansonsten mindestens 5,00 m betragen. Letztere Fläche kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden (Wertung als 0,5 Stellplatz).

Die Fassaden und Dächer von Doppel- und Reihengaragen sind fluchtgerecht aneinanderzubauen. Die Dächer müssen profilgleich ohne Versatz und mit gleichem Deckungsmaterial ausgeführt werden.

Außenwände:	Sämtliche freien Außenwände sind mit Holz zu verschalen.
Dach:	Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 40°. Für die Parz. 16 bis 19 und Endhäuser sind auch Pultdächer in Anlehnung an das Wohngebäude zugelassen. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Für die Dacheindeckung sind Materialien wie am zugehörigen Wohnhaus zu verwenden.
Wandhöhe	Garagen dürfen eine Wandhöhe von 3,00 m (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade traufseitig) nicht überschreiten.

4. Stellplätze

Private Stellplätze sind innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume zulässig, sofern hierdurch nicht Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, betroffen werden.

Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur versickerungsfähige und einheitlich strukturierte helle Materialien wie Pflaster mit Grasfugen oder Rasengittersteine verwendet werden (möglichst nur Spurstreifen).

Als Ausnahme ist eine dichte gepflasterte Decke im Vorbereich der nordostwärtigen Garagen zulässig.

Pro Wohneinheit müssen 2,0 Stellplätze (incl. Garagen), pro Gewerbeinheit 1,0 Stellplätze pro 40 Quadratmeter gewerbliche Nutzfläche nachgewiesen werden.

5. Höhenlage der Gebäude

Bei sämtlichen Wohngebäuden und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet muß die Höhenlage vor Baubeginn mit Hilfe eines Schnurgerüstes festgelegt werden. Die Einhaltung der Höhenlage ist von einem sachkundigen Unternehmen (Ingenieur, Baufirma) vor Baubeginn, und nach Betonieren der Kellerdecke an die Stadt Dorfen zu bestätigen und zur Abnahme zu melden.

Festgelegte und einzuhaltende Höhen:

HQ100	= 446,40 m ü.NN	= Berechnete Hochwasserkote
zuzügl.	0,20 m = 446,60 m ü.NN	= Geländeaufschüttung / OK Straßen
zuzügl.	0,30 m = 446,90 m ü.NN	= Hochwassersicherheit, höchstzulässige Geländeänderung in den Gärten (HQ100 + 0,50 m)
zuzügl.	0,20 m = 447,10 m ü.NN	= max. OK FFB EG bei Haustyp 2
	448,90 m ü.NN	= max. OK FFB EG bei Haustyp 1

6. Einfriedungen und Stützmauern, Geländeänderungen

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind nur als naturfarbene (nicht farbig lackierte) Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,20 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen nach Liste zu hinterpflanzen sind. Zaunsockel aus

Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Im Verlauf einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

Im Bereich der Überschwemmungs- und Retentionsflächen sind Zäune quer zur Bachlaufrichtung unzulässig (Wasserstau bei Hochwasser).

Die besonders gekennzeichneten offenen Vorgärten (in gesamter Ausdehnung) und sämtliche Garagenzufahrten (bis 5,00 m Zufahrtstiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.

6.2 Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

Davon unberührt bleiben Abgrabungen im Bereich des Ufers entlang des Seebaches in planlich festgelegtem Umgriff. Ebenso ist das Baugelände bis zur festgelegten Höhe der A-, B-, C-Straße (HQ 100 + 0,20 m = neues Geländeniveau) aufzufüllen, ab dieser Höhenlage darf das Gelände in den Gärten zu den Baukörpern hin leicht nivelliert werden (bis 0,30 m), falls die Hochwassersicherheit dies für die Bebauung erfordert.

7. Grünordnung

7.1. Ortsrandbegrünung auf privaten Flächen

Für die neu anzulegenden Heckenstrukturen entlang des neuen Ortsrandes (3-reihig zum Feld, 2-reihig zur Zeilhofener Straße sind folgende Arten zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	Hartriegel
Sambucus nigra	Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzabstand in Gruppen (3-7 Stck je Art) gepflanzt,
Abstand = 1,30 x 1,30 m
Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, h mindestens 1,00 m

7.2. Private Grünflächen

Von der festgelegten Lage der Alleebäume entlang der Straßen und Erschließungsstraßen darf nicht abgewichen werden.

Innerhalb der Baugrundstücke können ansonsten Ausnahmen von der festgesetzten Baumpflanzung zugelassen werden, wenn bauliche Gründe dies erfordern.

Im Bereich der geplanten Bäume dürfen keine Sparten eingeplant werden, die die Pflanzung verhindern.

Als Bäume dürfen verwendet werden (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm):

Für die Baumreihe entlang der Zeilhofener Straße ist nur zulässig:

Acer campestre Feldahorn

Für die A- Straße sind als Alleebäume zulässig (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm):

Prunus aveum "plena" Vogelkirsche

Tilia cordata Linde

Die Arten der neu zu pflanzenden Bäume in den übrigen Bereichen sind aus nachfolgend genannten Arten zu entnehmen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm / Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang mind. 10/12 cm):

Großkronige Bäume

Alnus glutinosa

Schwarzerle

Tilia cordata	Winterlinde
Klein- und mittelkronige Bäume	
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Sowie alle Obstbäume in Arten.	

In den Privatgärten sind für je 200 qm Baugrundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Baum im Straßenbereich und ein Baum aus obiger Pflanzliste oder ein Obstbaum (veredelt auf Sämling, Mindeststammhöhe 100 bis 120 cm) im Gartenbereich zu pflanzen. Bei Grundstücksanteilen an der Ortsrandbegrünung sind vorrangig dort Bäume zu pflanzen. Im Bereich von Kinderspielplätzen sind giftige Gehölze nicht zulässig.

10% der privaten Grundstücksflächen (ohne Ortsrandbegrünung) sind mit Sträuchern zu bepflanzen. An den öffentlichen Grundstücksgrenzen dürfen nur Sträucher gemäß Pflanzliste verwendet werden. Buntlaubige Gehölze und Koniferen sowie streng geschnittene Heckenformen sind nicht zulässig.

Um der Versiegelung der Oberfläche entgegenzuwirken, sind die Stellplätze und Hofeinfahrten als befestigter Schotterrasen oder sonstige wasserdurchlässige Befestigung (Rasenpflaster, Natur- und /oder Betonstein mit Rasenfuge) auszuführen.

7.3. Bach- und Überschwemmungsbereiche (Privatgrundstücke bis best. Nordufer Seebach)

Diese Flächen können als Wiesen genutzt werden. (Bereiche entlang des Seebaches).

Im Bach- und Überschwemmungsbereich (planlich festgelegte Retentionsflächen / Hochwasserstauräume) dürfen keine abfließhemmenden Gehölzgruppen und Gehölzreihen angelegt werden.

Als Einzelbäume sind zu verwenden (Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm):

Populus tremula	Zitterpappel
Alnus	Grauerle
Außerdem können als Einzelsträucher folgende nässeverträgliche Gehölze gepflanzt werden:	
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Aschweide
Viburnus opulus	Gemeiner Schneeball

Die bestehenden Bäume im Uferbereich des Seebaches dürfen nur bei stichhaltiger Begründung (Überalterung, Gefährdung) nicht beseitigt werden. Bei Abgrabungen zur Vergrößerung des Retentions- / Hochwasserstauraumes sind die Wurzelbereiche zu erhalten (z.B. „Bauminseln“ im Bachbereich).

7.4. Offene Vorgärten

Die offenen Vorgärten sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen. Zäune hinter dem offenen Vorgartenbereich sind mit Sträuchern zu vorderpflanzen. Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen in den Vorgartenbereichen angelegt werden.

7.5 Fassadenbegrünung

Alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile sind mit Ranken zu begrünen wie z.B.:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric. „Veitchii“	Wilder Wein
Pflanzvorschlag für Pergolen z.B.:	

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis in Arten	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Lonicera	Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten	Rose
Sowie Obstsorten in Arten als Obstspaliere.	

7.6 Bach- und Überschwemmungsbereiche (südl. Grundstück ab best. Nordufer Seebach) (Anlage und Pflanzungen siehe Plandarstellung Ausgleichsmaßnahme)

Es ist eine ebene feuchte Talsohle mit Hochstaudenflora mit Schilfnestern (in sonnigen Bereichen) zu erstellen, in der sich der Seebach schlängelt und bei Hochwasser verlagern kann. Die Begrünung erfolgt durch Selbstansiedelung (Samenanflug aus den umliegenden Beständen), bei Bedarf punktweise Bepflanzung, sowie Weidensteckhölzer (von Weiden in der Nachbarschaft).

Oberhalb des Tales ist an der südlichen Böschung eine Strauchpflanzung (4 m Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen) anzulegen.

Die Pflege ist auf das Ausmähen der Neupflanzung bis zur ausreichenden Unkrautunterdrückung und das Entfernen von Gehölzfremdaufwuchs im Bereich der Talsohle, sowie gelegentliches „auf-den-Stock-setzen“ einzelner Gehölze bei zu starker Beschattung der Schilfflächen zu beschränken. Der verbleibende Wiesenstreifen südlich der Hecke kann gemäht werden; er darf jedoch nicht gedüngt werden.

Während der Brutzeiten ist ein Zutrittsverbot zu überwachen.

7.7. Pflege / Unterhalt

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, dauernd zu pflegen und zu erhalten, sowie vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Gründungsplanes zu entsprechen. Soweit Bäume in befestigten Flächen stehen, sind sie mit einer Baumscheibe (2 x 2 m oder Baumstreifen mind. 1,5 m breit) zu umgeben. Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18 920.

Die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden ist unzulässig.

7.8 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag muß ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen ist, eingereicht werden. Dieser Plan muß auch Aussagen zu eventuellen Geländeänderungen treffen.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m

9. Ergebnisse der Anwendung der Eingriffsregelung

Folgende Ergebnisse der Anwendung der Eingriffsregelung werden Bestandteil der Satzung:

Das bisher bestehende Lagerplatzgelände soll im Wesentlichen entsiegelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen des Ausgleiches sind in der verbindlichen Plandarstellung (B.2.) und in der Satzung festgelegt; sie sind auf Kosten der Grundstückseigentümer zu verwirklichen, in ökologisch richtigem Rahmen zu pflegen und zu erhalten.

Als Ausgleich für die festgesetzte Bebauung werden die Ortsrandbegrünung (7.1.) und die naturnahe Gestaltung des Seebaches mit seitlichen Zonen (7.3., 7.6.) sowie deren Unterhalt (7.7.) durch obige Satzung vorgeschrieben. Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken (7.2.), der bachbegleitende vorhandene Uferbewuchs ist zu erhalten (7.3.). Unter Verwirklichung obiger Maßnahmen wird der Eingriff durch den Bebauungsplan ökologisch ausgeglichen.

C.2 HINWEISE DURCH TEXT

1. Landwirtschaft, Gewerbe, Sportplatz:

Wegen der benachbarten Flächen bzw. Gebäude können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten:

Südlich: Gewerbebetrieb / Südwestlich: landwirtschaftlicher Betrieb / Westlich: landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche / Nördlich: Bolzplatz / Nordostwärts: Schießstätte und gewerblich genutzte Gebäude.

2. Immissionsschutz:

Die Kamine von Wohngebäuden, müssen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen -auch von möglichen benachbarten Gebäuden- um mindestens 1 m überragen in einem Umkreis von 15,00 m bei Feuerstätten bis 50 kW für feste Brennstoffe, bzw. in einem Umkreis von 8 m bei Feuerstätten bis 50 kW für flüssige oder gasförmige Brennstoffe. (§ 9 (1) 4. Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume, FeuV v. 08. 03. 1998). Die weiteren Vorschriften der FeuV sind einzuhalten.

3. Denkmalschutz:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, sind gem. Art. 8 DschG zu melden.

4. Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet gemäß erfolgter Altlastenuntersuchung in folgenden Bereichen bekannt:

Nordwestlicher Bereich:	keine Altlasten	
Südwestlicher Bereich:	Befestigung mit Asphaltfräsgut	Entsorgung
	Ansonsten Belastung unter Grenzwerten	
	wenige Ölflecken auf Betonböden	Entsorgung
Ostwärtiger Bereich	Bereich Garagenvorplatz Belastungen	Befestigung d. Oberfl.
	Benzinabscheider, Ölflecken	Entsorgung

Allerdings ist das Vorhandensein weiterer Belastungen nicht auszuschließen (ehemaliger Bauhof). Sollten bei Erdarbeiten Verdachtsmomente auf Altlasten auftreten, ist dies unter sofortiger Einstellung der Bauarbeiten an die Stadtverwaltung und die Umweltschutzbehörde zu melden.

Das Gelände ist nicht altlastenfrei. Rückbauten belasteter Bauteile sollten unter fachtechnischer Überwachung erfolgen; belastete Teile sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

5. Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser, Hochwassersituation:

Im Planungsgebiet muß mit Hang- bzw. Schichtwasser und mit Hochwasser gerechnet werden; die Gebäude sind entsprechend gegen deren Eindringen zu sichern (z.B. Keller, Lichtschächte, Kellertreppen, Erdgeschosse, Rückstauerebenen etc.).

Das rechnerisch ermittelte Jahrhunderthochwasser (HQ100) liegt bei 446,40 m.ü.NN, die Wasserdichtigkeit der Bauwerke ist bis zu einer Höhe von mindestens HQ 100 + 0,50 m, die Höhe der A-, B-, C- Straße bis zu einer Höhe von mindestens HQ 100 + 0,20 m zu gewährleisten.

Sollten Retentions- oder Überschwemmungsräume verloren gehen, sind diese durch entsprechende Maßnahmen auf dem Plangebiet bzw. auf benachbarten Grundstücken auszugleichen. Die Bilanz ist mit dem Erschließungsplan vorzulegen, nachzuweisen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der bindigen Böden nur bedingt in größeren Tiefen möglich (Verfahren beim Wasserwirtschaftsamt).

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Straßengestaltung

Für die „Ländl. Erschließungsstraße“ (A- Strasse) wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen: 0,50 bis 1,50 m Grünstreifen - Einzeiler (Granit-Großsteinpflaster) - 4,00 bis 5,00 m Fahrbahn wechselnd (Durchschnitt 4,50 m mit Bitumenbelag) - Dreizeiler (Granit-Großsteinpflaster) als Entwässerungsrinne - 0,50 bis 2,50 m Grünstreifen mit Stellplätzen (und / oder 1,00 bis 5,00 m private Vorgärten ohne Einfriedung).

Die Wendeanlage erhält einen Radius von 16,00 m.

2. Abfallbeseitigung

An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Strassenraum ist ausreichender und geeigneter Platz für das Abstellen von Mülltonnen vorzusehen (Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung).

3. Stromversorgung

Gemäß Auskunft des Stromversorgungsunternehmens (Stadtwerke Dorfen) ist die Bereitstellung von Strom über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das Plangebiet sichergestellt.

4. Wasserversorgung

Gemäß Auskunft des Wasserversorgungsunternehmens (Wasserzweckverband Erding Ost) ist die Bereitstellung von Wasser über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das Plangebiet sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

5. Gasversorgung

Gemäß Auskunft des Gasversorgungsunternehmens (Gasversorgung Dorfen GVD) ist die Bereitstellung von Gas über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das Plangebiet sichergestellt.

5. Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Mischsystem / Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist innerhalb der Parzellen aufzufangen, wiederzuverwerten bzw. zu versickern. Dachflächenwasser ist entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Dorfen abzuleiten.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

6. Telekommunikationsanlagen

Im Bereich der Strassen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Die Abstimmung erfolgt spätestens im Zuge der Erschließungsplanung mit der Dt. Telekom AG.

7. Baugrund

Der anstehende weiche Boden ist gemäß vorliegendem Bodengutachten zur Belastung durch Bauwerke bei Vorsehen zusätzlicher Maßnahmen möglich (z.B. Unterkellerung und Gründung bis zum tragfähigen Boden, Ausgleichsschicht aus Kies, Geotextilien o.ä.).
Dynamische Einwirkungen auf den Boden tragen zu dessen Konsistenzverschlechterung bei.