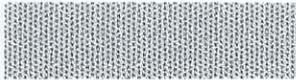


# A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Im westlichen Teil des Baugebiets WA L ist nur ein Lebensmittelmarkt zulässig. Die im östlichen Teil des Gebiets festgesetzten Garagen und Stellplätze dienen den Baugebieten WA F, WA G und WA H.
- 2.3 In der östlichen Teilfläche des Baugebiets WA C und der nördlich gelegenen "zu bepflanzenden Fläche auf dem Baugrundstück" ist nur ein Kindergarten zulässig.
- 2.4  Grenze unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der Nutzung
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GR 170** Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z. B. 170 qm
- Bei mehreren Hauseinheiten in einem Bauraum errechnet sich die anteilige Grundfläche durch Teilung der Grundfläche entsprechend der Zahl der Einheiten. Die festgesetzte Grundfläche gilt für Hauptgebäude.  
Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen, Fahrrad- und Abfallschuppen, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, einschließlich ihrer Zufahrten sowie von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.  
Nebenanlagen, wie Geräteschuppen, sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 3% der Grundstücksfläche zulässig.  
Wintergärten werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
- 3.2 **GF 200** Geschossfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z. B. 200 qm
- Bei mehreren Hauseinheiten in einem Bauraum errechnet sich die anteilige Geschossfläche durch Teilung der Geschossfläche entsprechend der Zahl der Einheiten.  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.  
Die Flächen von Garagen in Vollgeschossen sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.
- 3.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse

3.4

Die  
in I  
bei  
A),  
1 V  
be  
Ge

4

Üb

4.1

Da  
um

4.2

Da  
1,  
Ne  
Gr

4.3

An

4.4

So  
sta

5

Hö

5.1

H

5.2

Die  
bei  
sch  
nic

5.3

Mi  
län

5.4

WI

6

Ba

- 3.4 Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) beträgt  
in Bauraum 1 des Baugebiets WA A: 1 WE  
bei freistehenden Einfamilienhäusern (Ausnahme Bauraum 1 des Baugebiets WA  
A), Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit einer Geschossfläche bis 180 qm:  
1 WE, darüber: 2 WE  
bei Geschosswohnungsbauten: 1 WE je angefangener 85 qm zulässiger  
Geschossfläche.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 4.1  Baulinie
- Das Überschreiten der Baulinie mit Balkonen im ersten Ober- und Dachgeschoss  
um maximal 2 m ist zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- Das Überschreiten der Baugrenze mit vollflächig verglasten Wintergärten bis zu  
1,5 m und mit Balkonen bis zu 2 m ist zulässig.  
Nebenanlagen, wie Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis zu 3 % der  
Grundstücksfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 An Grenzbauten ist anzubauen.
- 4.4 Sofern nicht an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut wird, ist ein Grenzab-  
stand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
- 5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen
- 5.1 **H 471,3** Festsetzung der höchstzulässigen Höhe der Oberkante  
Erdgeschoss-Fertigfußboden über NN, z.B. 471,3 m
- In begründeten Ausnahmen ist ein Überschreiten um 0,2 m zulässig.  
Im Falle von Splitlevel-Häusern darf die festgesetzte Höhe soweit überschritten  
werden, dass die bergseitige Oberkante Fertigfußboden max. 0,25 m über  
Oberkante der Straße liegt.
- 5.2 Die bestehende Geländeoberkante darf nur so weit tiefer gelegt werden, dass  
bei Hauptgebäuden eine maximale Sockelhöhe (Höhe Fertigfußboden Erdge-  
schoss über Fertiggelände) von 0,25 m entsteht; sonstige Abgrabungen sind  
nicht zulässig.
- 5.3 Mit den Bauvorlagen ist die Höhenlage des bestehenden und des geplanten Ge-  
ländes an sämtlichen Gebäudeeckpunkten einschließlich Garagen vorzulegen.
- 5.4 **WH 4,5** maximale Wandhöhe gemessen über OK Fertigfußbo-  
den Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand (au-  
ßen) mit der Dachhaut, z. B. 4,5 m
- 6 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

- 6.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25 - 35°.  
Ausnahmen:  
in Baugebiet WA L (Lebensmittelmarkt) ist nur ein Satteldach mit der Neigung von 20 - 25° zulässig;  
in Baugebiet WA C ist für Hauptgebäude eine Dachneigung bis 25° zulässig;  
beim Kindergarten ist nur ein Flach- oder Pultdach bis 6° zulässig, Dachbegrünung möglich.
- 6.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von (mindestens) 35° zulässig. Je Reihnhaus und Doppelhaushälfte sowie bei sonstigen Gebäuden je angefangene 10 m Gebäudelänge ist auf jeder Gebäudeseite max. eine Gaube zulässig.
- 6.3 Dacheinschnitte und Quergiebel sind mit Ausnahme der Gebäude in den Bauräumen WA E 4 und WA E 5 unzulässig: hier sind je Gebäudelängsseite zwei Quergiebel mit einer maximalen Breite von je 4 m zulässig. Zusätzlich zu den Quergiebeln sind keine Dachgauben zulässig.
- 6.4 Im Baugebiet WA L "Lebensmittelmarkt" ist im Mindestabstand von einem Meter von der Grundstücksgrenze im Bereich des Kreisels eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 2 m über Gelände zulässig.
- 7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
- 7.1 Kfz-Stellplätze, Garagen und Tiefgarage einschließlich TG-Rampe sind nur auf den Flächen gemäß Festsetzung 7.2 - 7.5 sowie innerhalb der Baugrenzen gem. Festsetzung 4.2 zulässig.
- 7.2 St Fläche für Kfz-Stellplatz
- 7.3 Ga Fläche für Garagen
- 7.4 Ga/St Fläche für Garagen und Stellplätze; je Baugrundstück sind eine Garage und ein Stellplatz zulässig.
- 7.5 TG Fläche für Tiefgarage mit zugehöriger Rampe
- 7.6 ANLIEF Fläche für Anlieferung; das Be- und Entladen ist nur innerhalb dieser Fläche zulässig.
- 7.7 F+A Fläche für Fahrrad- und Abfallschuppen
- 7.8 Je Wohneinheit sind im Geschosswohnungsbau 1,5 Stellplätze nachzuweisen; bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen; ein 5 m tiefer Stauraum vor der Garage kann als halber Stellplatz angerechnet werden.
- 7.9 Je 15 qm Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ist ein Kfz-Stellplatz erforderlich; maximal sind 100 Stellplätze zulässig.
- 7.9 Je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau sind zwei oberirdische, überdachte Fahrradstellplätze in Nähe des Hauseingangs nachzuweisen.

7.10 Je 50 qm Verkaufsfläche ist ein Fahrradabstellplatz in Eingangsnähe nachzuweisen.

## 8 Öffentliche Verkehrsfläche

8.1  Straßenbegrenzungslinie

8.2  Straßenverkehrsfläche

8.3  Straßenbegleitgrün

Die in diesen Flächen gelegenen Parkplätze, Spartenstreifen (1 m breiter Streifen für Leitungen), Ausweichflächen für Begegnungsverkehr sowie Zufahrten zu Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine zu befestigen; entlang dem Rinninger Weg sind die Flächen so zu befestigen, dass sie von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden können.

8.4 **F, F + R** Fußweg bzw. Fuß- und Radweg

8.5 **P** Parkplatz

8.6 **B** Bushaltestellen

## 9 Grünflächen und Grünordnung

9.1  öffentliche Grünfläche

9.2  öffentlicher Kinderspielplatz in naturnaher Ausbildung

9.3  Zu bepflanzende Fläche auf dem Baugrundstück

9.4  Zu pflanzende kleinkronige Baumart entsprechend Festsetzung 9.6

 Zu pflanzende großkronige Baumart entsprechend Festsetzung 9.6

Die festgesetzten Baumstandorte sind bis zu 5 m verschiebbar; bei straßenbegleitenden Bäumen jedoch nur parallel zum Fahrbahnrand.

9.5 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

9.6 Bei Baumpflanzungen sind nur einheimische Laubgehölze und Obstbaum-Hochstämme zulässig.

Artenliste:

Pflanzqualität:

Kleinkronige Baumarten H, 3x v, mB, STU 18-20 cm

Acer campestre – Feld-Ahorn

Sorbus aucuparia – Eberesche

Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Obstbaum-Hochstamm – alte Lokalsorten verwenden!

Großkronige Baumarten H, 3x v, mB, STU 18-20 cm

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Acer platanoides    | - Spitz-Ahorn       |
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn        |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche         |
| Fraxinus excelsior  | - Gewöhnliche Esche |
| Populus tremula     | - Zitterpappel      |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche      |
| Quercus robur       | - Stieleiche        |
| Tilia cordata       | - Winterlinde       |

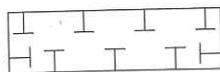
Sträucher 3-4 Tr, 60-100 cm

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Cornus sanguinea   | - Roter Hartriegel          |
| Corylus avellana   | - Hasel                     |
| Crataegus monogyna | - Eingr. Weißdorn           |
| Ligustrum vulgare  | - Gewöhnlicher Liguster     |
| Lonicera xylosteum | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa     | - Schlehe                   |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn                 |
| Rosa canina        | - Hundsrose                 |
| Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder        |
| Viburnum lantana   | - Wolliger Schneeball       |

- 9.7 Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.
- 9.8 Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten
- 9.9 Im Kindergarten- und Spielplatzbereich sind keine giftigen Pflanzen zu verwenden.
- 9.10 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.  
Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 9.11 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

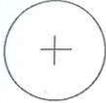
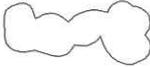
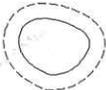
10.1



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

- 10.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.
- 10.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 8.100 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.Nr. 1134,

Gemarkung Wasentegernbach als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

- 10.4  Einzelbaum
- 10.5  Gehölzgruppe, Baumanteil mind. 25 % (Arten / Pflanzqualitäten siehe 10.8)
- 10.6  Grünland, extensiv gepflegt (keine Düngung, Mahd 2 x jährlich nach dem 15.08., Abtransport des Mahdgutes)
- 10.7  Abtrag Oberboden, Modellierung von Geländemulden, Tiefe max. 80 cm als temporäres Feuchtbiotop

10.8 Die Gehölzgruppen sind aus typischen Gewässerbegleitarten bzw. Niedermoor-Arten im Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Einzelbäume H, 3xv, 18-20

- Salix alba Silber-Weide (Kopfweide)
- Quercus robur Stiel-Eiche

Bäume in Gehölzgruppen Hei, 2xv, 250-300

- Alnus glutinosa Schwarz-Erle
- Alnus incana Grau-Erle
- Betula pendula Hänge-Birke
- Betula pubescens Moor-Birke
- Prunus padus Trauben-Kirsche
- Quercus robur Stiel-Eiche

Sträucher vStr, 3-4 Tr, 60-100

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Euonymus europaea Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Salix aurita Ohr-Weide
- Salix cinerea Grau-Weide
- Salix viminalis Korb-Weide
- Sambucus nigra Schw. Holunder
- Viburnum opulus Wasserschneeball

11 Einfriedungen

11.1 ..... zu errichtende Mauer, Mindesthöhe über Oberkante der öffentlichen Grünfläche 1,0 m, Maximalhöhe 1,2 m; Farbe der Oberfläche: weiß

11.2 Einfriedungen, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandt sind, sind

mit Ausnahme der unter Festsetzung 10.1 festgesetzten Mauern als Holzstake-  
tenzäune mit Abstand zum Boden auszuführen; Einfriedungen sind ohne Sockel  
auszubilden.

11.3 Stellplätze und Stauräume vor Garagen, die als Stellplätze angerechnet werden,  
sowie die so  gekennzeichneten Flächen dürfen zur Straße hin nicht ein-  
gefriedet werden.

12 Immissionsschutz

12.1 Im Baugebiet WA L (Lebensmittelmarkt) werden immissionswirksame flächenbe-  
zogene Schalleistungspegel (IFSP) von **58/43 dB(A)/m<sub>2</sub>** (tags/nachts) festge-  
setzt. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu  
keiner Überschreitung der anteiligen zulässigen Immissionsanteile führt. Diese  
errechnen sich aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten IFSP, aus der  
Nettobaufläche (ohne Eingrünung), der geometrischen Pegelabnahme und den  
verschiedenen Zusatzdämpfungen entsprechend der Richtlinie DIN ISO 9613-2.

12.2 Beim Baugenehmigungs- bzw. Nutzungsänderungsantrag ist mit Ausnahme von  
Büro- und ähnlicher Nutzung anhand von einem schalltechnischen Gutachten die  
Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nachzuwei-  
sen.

12.3 Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist schallgekapselt (wie Einhausung  
oder Andockvorrichtung) auszuführen. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

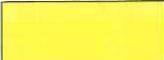
12.4 Entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die  
Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maß) an den mit  
Planzeichen gekennzeichneten Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürf-  
tige Aufenthaltsräume vorgesehen sind:

  $R'_{w,res} > 30 \text{ dB}$

  $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$

Bei der Grundrissplanung ist zu beachten, dass Schlaf- und Kinderzimmer an  
einer lärmabgewandten Gebäudeseiten situiert werden. Ist dies nicht möglich,  
ist eine Belüftungsmöglichkeit z. B. über einen Wintergarten oder Fenster mit  
Schalldämmlüftern zu vorzusehen.

12.5 Die Dimensionierung der Außenwände, der Fenster und des Dachaufbaus muss  
von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse,  
der Fensterflächen und der Raumnutzung nach DIN 4109 „Schallschutz im  
Hochbau“ bestimmt werden.

13   Versorgungsfläche für Trafostation

14 Vermaßung

 10 Maßzahl in Meter, z. B. 10 m

15  Wartehäuschen für Bushaltestelle, Standort

- 16 (P) Pumpwerk der Stadtwerke Dorfen
- 17 (L) Löschwasser-Hydrant
- B Hinweise**
- 1 **WA A** Bezeichnung eines Baugebiets, z. B. Baugebiet A
- 2 **1** laufende Nr. eines Bauraums, z. B. Bauraum 1
- 3                      bestehende Grundstücksgrenze
- 4                      vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5 **1159** Flurstücksnummer, z. B. 1159
- 6 Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor: Mit Schichtwasser muss gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.
- 7 Es wird angeregt, möglichst jeder Wohnung im Geschosswohnungsbau einen Gartenanteil zur individuellen Verfügung zu stellen.
- 8 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie sowie die Regenwassernutzung werden ausdrücklich empfohlen. Für die Regenwassernutzung ist eine Befreiung vom Wasserversorgungsunternehmen einzuholen.
- 9 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 10 **E** Eigentümerweg
- 11 **M** "Mistweg"
- 12 **474** Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN, z. B. 474 m über NN
- 13 <sup>471.29</sup> Höhe Oberkante Straße in Fahrbahnmitte
- 14 △△△△△△△ Kennzeichnung einer lärmbeaufschlagten Gebäudeseite, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 – 60 dB(A), Lärmpegelbereich II; siehe Festsetzung 12.4
- 15 ▲▲▲▲▲▲▲ Kennzeichnung einer lärmbeaufschlagten Gebäudeseite, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A), Lärmpegelbereich III, siehe Festsetzung 12.4
- 16 Es wird empfohlen, an den lärmrelevanten Fassadenbereichen bei Aufenthaltsräumen Lüftungseinrichtungen vorzusehen und Fenster der Schallschutzklasse 3 einzusetzen, da diese nur unwesentlich teurer sind als Fenster mit einfachen Isolierglasscheiben.
- 17 Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit

Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Die Grundeigentümer bzw. Bewohner im Baugebiet "Dorfen-Nord 1" haben die ortsübliche Landwirtschaft ohne Einschränkung zu dulden.

18 Zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.

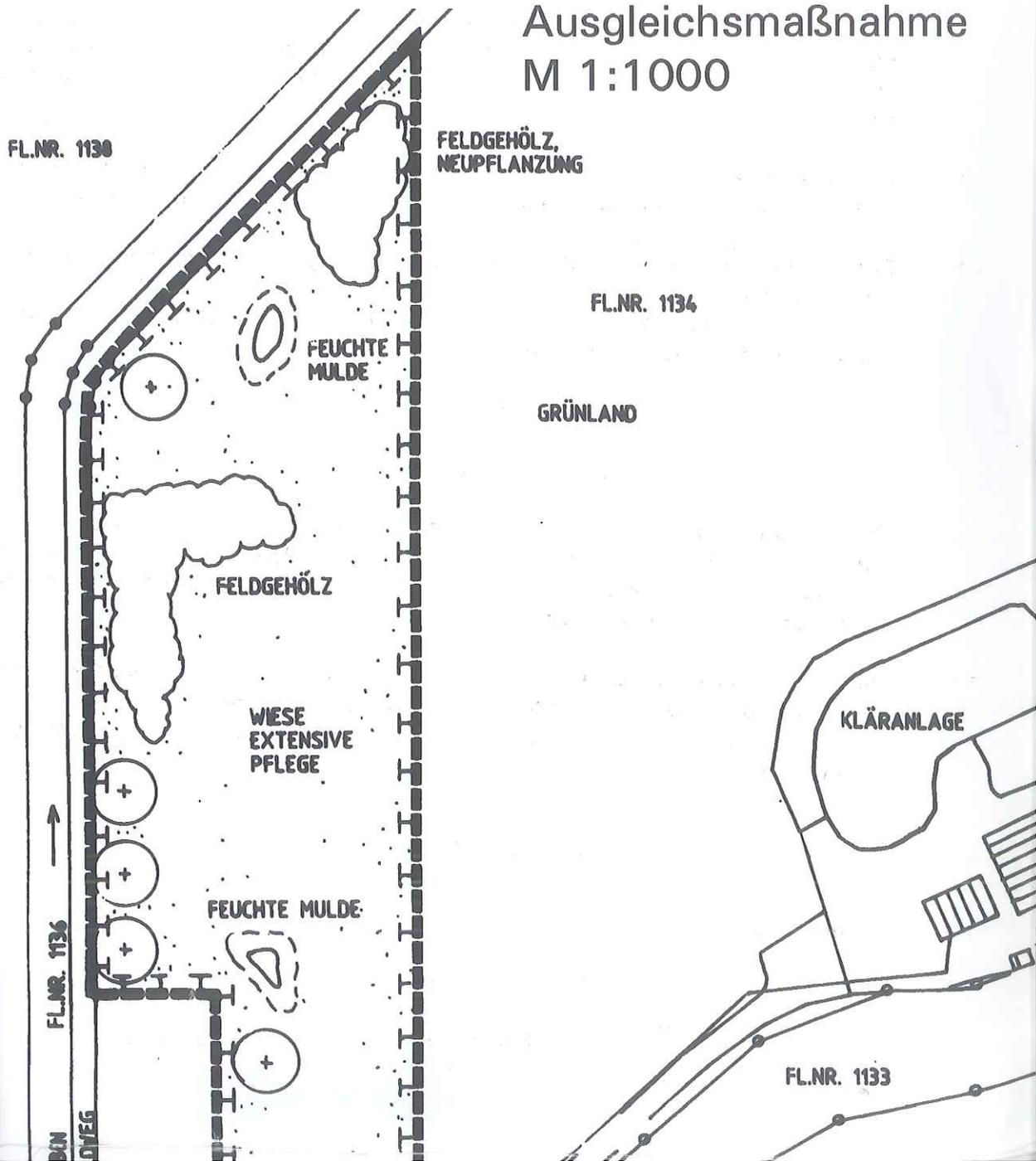
19 Es sind Vorkehrungen dagegen zu treffen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke gelangt.

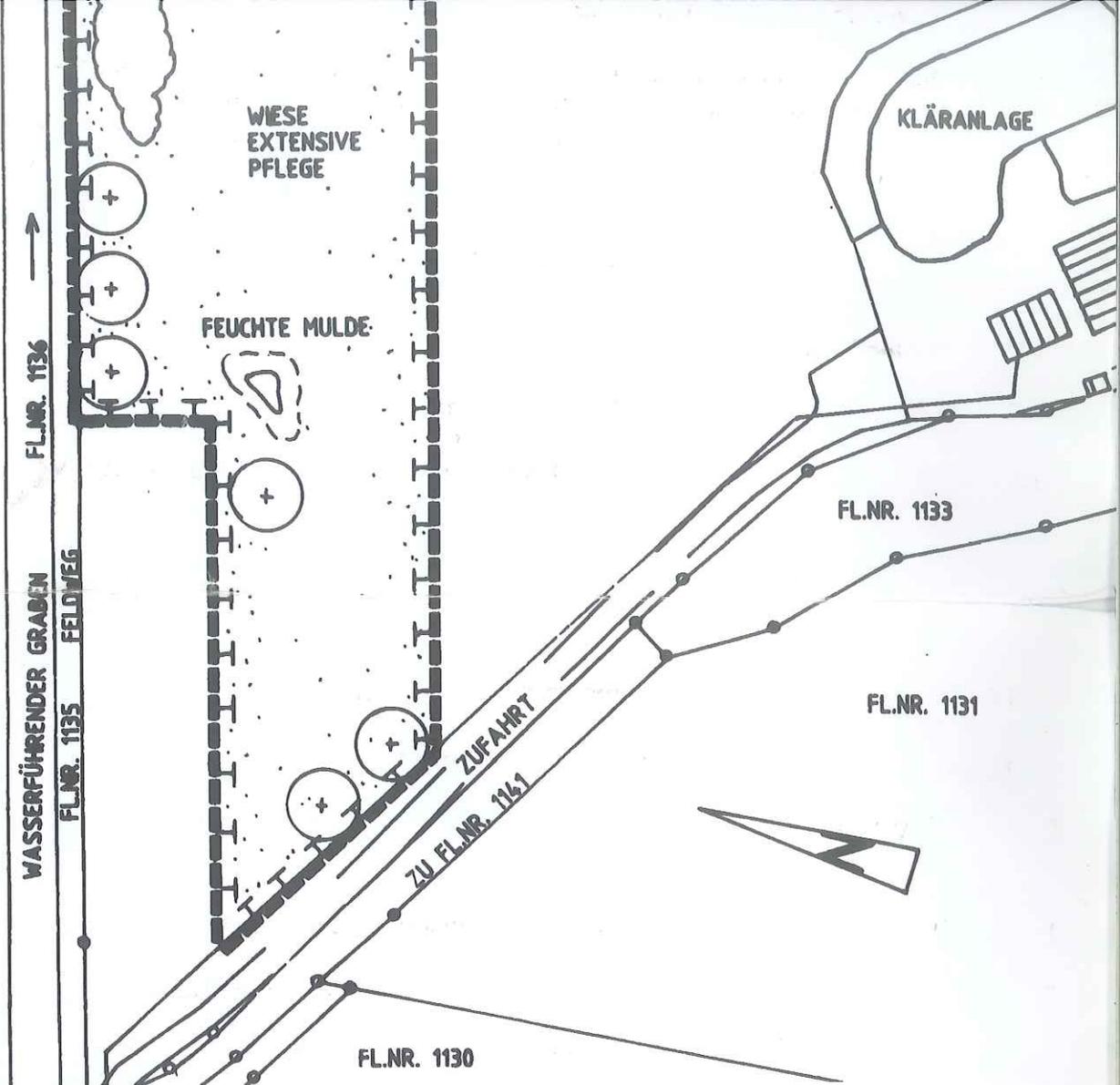
20 Die Beläge der im Straßenraum gelegenen Teile der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit der Stadt Dorfen abzustimmen.

Kartengrundlage:

Flurkarten M 1:1.000  
zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

## Ausgleichsmaßnahme M 1:1000





Ausgleichsfläche Lageplan

M 1:5000

