

DIE STADT DORFEN ERLÄSST AUFGRUND DER PARAGRAFEN 1, 2, 9, UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG I.D.F.V 04.08.1997 U. ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) V. 31.05.1978 FÜR DAS PLANGEBIET "BACHMAYER STADL" DIESE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

I. AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Der Änderungsbereich wird als Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen werden störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1

Für den Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,5 die Geschoßflächenzahl mit 1,5 festgesetzt.

2.2

Die Anzahl der Vollgeschoße beträgt 3.

Zusätzlich ist auf den Gebäuden A und C jeweils ein Dachgeschoß, das kein Vollgeschoß i. S. d. Art. 2 Abs. 5 BayBO ist, laut Schemazeichnung zulässig (s. Zeichenerklärung). Maßgebend für den Nachweis ist die Grundfläche des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschoßes.

3.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

3.1

Abweichungen von den Abstandsflächen gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind zulässig. Die abweichenden Maße werden als Mindestmaße festgesetzt.

3.2.

Die Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens muß mindestens 439,80 m üNN (HQ100) betragen.

3.3

Die maximale Wandhöhe beträgt:

- zur Isener Strasse 10,3 m,

- zu den Innenhöfen 9,3 m,

Der untere Bezugspunkt ist OK Gehweg an der Isener Strasse bzw. OKF EG im Innenhof, oberer Bezugspunkt ist OK Attika.

Die Wandhöhe des Dachgeschosses beträgt 2,3 m ab OK Terrassenbelag bis Schittpunkt Dachhaut/Außenwand.

3.4.

Die Dachgeschoße der Gebäude A und C sind mit symmetrischen Satteldächern mit max. 15 Grad Dachneigung auszuführen. Die Außenwände der Dachgeschoße sind laut Schemaskizze (s. Zeichenerklärung) um min. 2 Meter von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen. Die Firstrichtung liegt immer in Längsrichtung der Gebäude.

Das Gebäude B, sowie niedrigere Nebengebäude können mit Pultdach mit max. 15 Grad, oder mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

3.5

Vorbauten wie Erker, Wintergärten, Eingangsbauwerke sind gestalterisch deutlich von den Hauptbaukörpern abzuheben. (z.B durch leichte Stahlglaskonstruktionen, Farb-, Materialgestaltung).

Laubengänge und außenliegende Treppenträume bis 1,5 m Tiefe können außerhalb der Baugrenzen liegen (§ 23 BauNVO). Sie dürfen sich auf nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge erstrecken. Einhausungen und Verkleidungen sind transparent auszuführen.

3.6

Fenster von Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern an den der Schreinerei (Fl.Nr. 189) und der Isener Straße zugewandten Fassaden sind in Schallschutzklasse 3 auszuführen.

3.7

Zur Deckung geneigter Dächer dürfen nur naturrote Ziegel / Pfannen oder Blech verwendet werden.

Für Vordächer, Laubengänge und kleinere Anbauten sowie die Abfahrt zur Tiefgarage ist Glas- bzw. Blechdeckung möglich.

3.8

Notwendige Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen sind zu 1/3 ober- und zu 2/3 unterirdisch unterzubringen (§ 12 BauNVO).

Der Stellplatzschlüssel beträgt für:

Wohnungen: 1,5 Stpl. je Wohnung,

Gastronomie: 1 Stellplatz je 10 qm Nettogastrauraumfläche,

Altenpflege/Physiotherapie: 1 Stellplatz je 30 qm Hauptnutzfläche:

Arztpraxen: 1 Stellplatz je 30 qm Hauptnutzfläche,

sonstiges Gewerbe: 1 Stellplatz je 40 qm Hauptnutzfläche, mind. 1 Stpl. je Laden

3.9

Nebengebäude für Mülltonnen und Fahrräder, sowie als Kellerersatzräume können bis insgesamt 50 qm Grundfläche auf den dafür vorgesehenen Flächen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. GRÜNORDNUNG

4.1

PFLANZUNGEN:

Die Pflanzungen im Bereich privaten Grünflächen erfolgen durch folgende Bäume und Sträucher:

Großkronige Bäume:

Solitär, oder Hst. bzw. Stammbusch		4xv., mB., 350-400 3xv., mB., STU 18-20 cm
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus rebur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	

Kleinkronige Bäume:

Solitär, oder Hst. bzw. Stammbusch		4xv., mB., 300-500 3xv., mB., STU 16-18 cm
Alnus incana	Grau-Erle	
Betula pendula	Sand-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Obstbäume	Hochstamm	

4.2

UNTERPFLANZUNGEN:

Eine Unterpflanzung im Bereich der privaten Grünflächen erfolgt durch folgende Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	2xv., oB., 100-150
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyma	Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea mas	Sal-Weide	
Salix purpurea	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

4.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Je 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Kugelförmige Bäume sind grundsätzlich -falls raumbildend notwendig- zulässig. Mindestens 10 % der nicht überbauten Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen der Pflanzliste können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Koniferen und ähnliche Gehölze sind jedoch nicht zulässig.

Die nicht bebauten Teile der Grundstücksfläche dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.

Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Auf der Tiefgarage ist im Bereich der Vegetationsflächen genügend Oberboden aufzubringen.

Zur öffentlichen Grünfläche des Stadtparks ist durch entsprechende, anschließende Bepflanzung ein Zusammenhang herzustellen.

Dem Eingabeplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.4 PFLANZUNGEN UND PFLEGE:

Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.

Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu setzen.

II. HINWEISE

Archäologische Funde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.