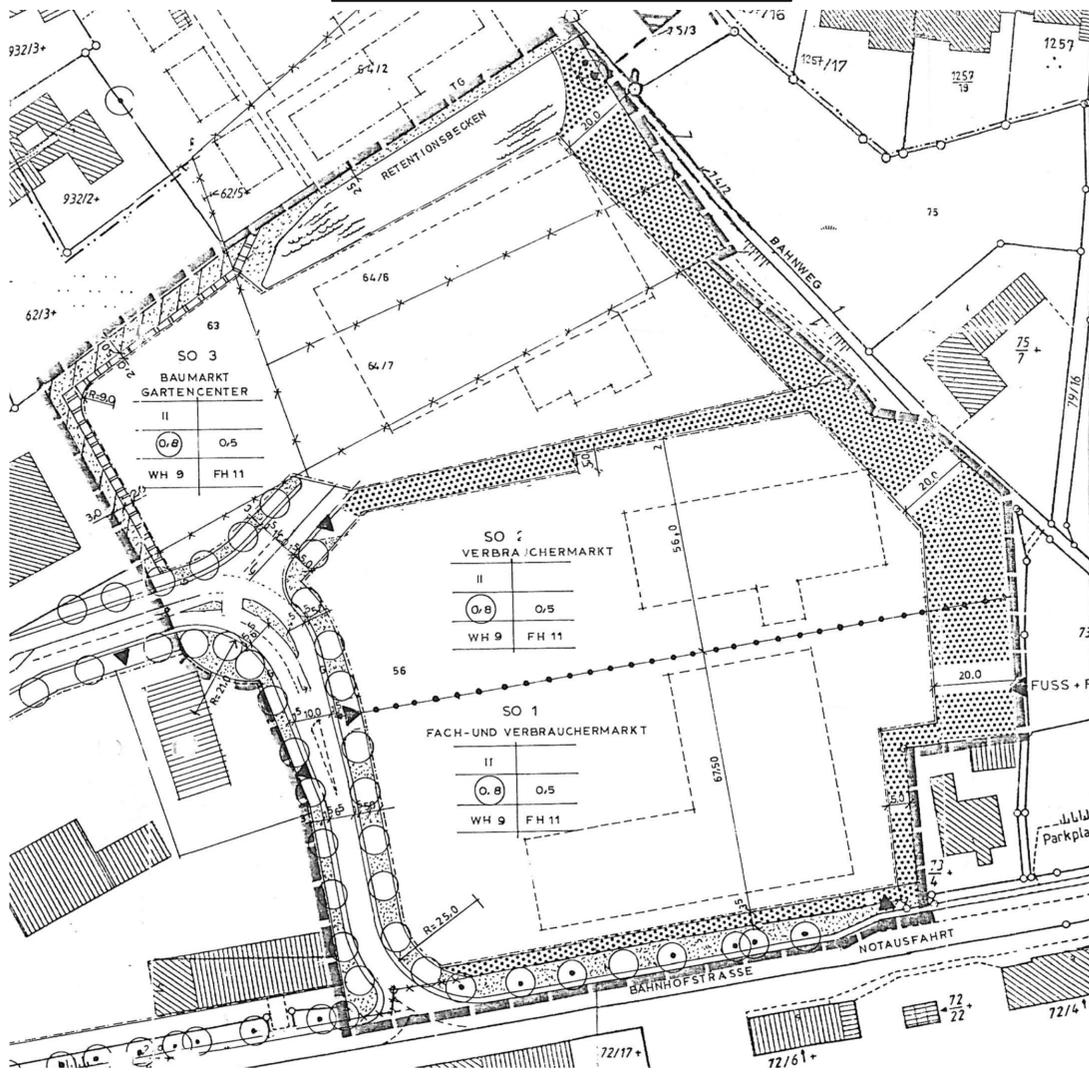


## BEBAUUNGSPLAN BESTAND



### SATZUNG

#### FESTSETZUNGEN FÜR SO 3 DURCH PLANZEICHEN:

##### Geltungsbereich:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

##### Art der baulichen Nutzung

- SO 3**  
Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO  
Die max. Verkaufsfläche ist begrenzt auf:
- |   |  |
|---|--|
| BT I: max. 1.050 m <sup>2</sup> , davon | BT II: max. 2.200 m <sup>2</sup> , davon |
| für Lebensmittel: ca. 79%               | für Drogerie: ca. 400 m <sup>2</sup>     |
| für Getränke: ca. 8%                    | für Elektro: ca. 500 m <sup>2</sup>      |
| für Non-Food: ca. 13%                   | für Non-Food: ca. 300 m <sup>2</sup>     |
|   | für Schuhe: ca. 200 m <sup>2</sup>       |
|   | für Textilien: ca. 800 m <sup>2</sup>    |

##### Maß der baulichen Nutzung

- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

##### Bauweise, Baugrenzen und Baulinien:

- Offene/ geschlossene Bauweise  
Die Abstandsflächen nach Art. 6/7 BayBO sind einzuhalten.  
Abstandsflächen im SO 3-Gebiet: T = 0,25 H jedoch mind. 3,00 m
- Baugrenze

##### Verkehrsflächen:

- Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen

##### Grünordnung:

- Private Grünflächen
- zu beplantender Bereich
- zu pflanzende Bäume
- Gehölzpflanzung aus Sträuchern, Pflanzabstand ca. 1,20 m  
Die best. Bepflanzung ist weitgehend zu erhalten, entfallende Bepflanzung ist gleichwertig zu ersetzen.

##### Sonstige Planzeichen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmschutzwand
- Mit Leitungsrechten belastete Flächen (Schmutz- und Regenwasserkanal)
- Versorgungsleitungen unterirdisch

##### Hinweise:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Ein- und Ausfahrt
- BT I Gebäudebezeichnung z.B. Bauteil I
- Bestehende Baukörper
- Vorgeschlagene Baukörper
- Stellplätze
- Rampe

##### Hinweise:

- Denkmalpflege:  
Bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (Art. 8 Abs.1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).
- Stadwerke Dorfen  
Die best. Stromkabel der Stadwerke sind mit einer Dienstbarkeit zu sichern. Die Stromkabel, die am Westrand des BT I verlaufen, sind auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den Stadwerken zu verlegen.
- Der Weg nördlich des Regenrückhaltebeckens wird um ca. 1 Meter verbreitert. Dadurch können größere Fahrzeuge den Weg im Notfall befahren.
- Regenerative Energien  
Die Nutzung von regenerativen Energien wird empfohlen.

### VERFAHRENSVERMERKE:

#### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Galgenwiese" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Galgenwiese" und Begründung in der Fassung vom ..... gebilligt.

#### 3. Auslegung:

Das Änderungsverfahren wurde gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

#### 4. Satzung:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenwiese" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Dorfen, den .....  
Erster Bürgermeister

#### 5. Bekanntmachung – Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Galgenwiese" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ..... ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Galgenwiese" in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie § 47 Abs. 2a VwGO ist hingewiesen worden.

Dorfen, den .....  
Erster Bürgermeister

### BEARBEITUNG:

**mitschelen & gerstl**  
architekturbüro  
architekten dipl.-ing.(fh) neuburger str. 43  
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620  
email: info@mitschelen-gerstl.de

M 1:1000  
Passau, den 11.11.2008  
geändert am 08.12.2009  
ENDFASSUNG vom 09.02.2010

## BEBAUUNGSPLAN FORTSCHRIBUNG



### DURCH TEXT

#### zu 2.1 Art der Nutzung:

2.1.1 Das in der Planzeichnung mit SO3 bezeichnete Gebiet ist nach § 11 der BauNVO als Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt.

#### zu 2.4 Bauliche Gestaltung:

- 2.4.1 **Bauteil I**  
Satteldach (DNG 18 bis 28°): Wandhöhe max. 5,0 m, Firsthöhe max. 9,0 m jeweils über Straßenniveau (444,0 m ü.NN)  
Flachdach: Wandhöhe max. 6,0 m über Straßenniveau (444,0 m ü.NN)  
**Bauteil II**  
Flachdach: Wandhöhe max. 8,0 m über Straßenniveau (444,0 m ü.NN)

2.4.2 Zur Festlegung von Trauf- bzw. Firsthöhen wird die Straßenhöhe im Zufahrtbereich zugrunde gelegt werden. Diese Höhe wird sich in etwa auch als Höhe des FF der Neubauten als Mittelhöhe zwischen Aldi-Markt und dem nördlich anschließenden Geschosswohnungsbau ergeben.

#### zu 2.5 Garagen und Stellplätze:

2.5.1 Erforderliche Stellplatzanzahl:  
für Einzelhandel im SO3-Gebiet: ..... mind. 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Sollte die Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze unter den jetzt geplanten 152 Stellplätzen liegen, so ist vorrangig auf die Stellplätze im Norden zu verzichten. Die Lärmschutzwand ist entsprechend nach Süden zu versetzen. Dieser Bereich ist dann zu bepflanzen.

#### Punkt 2.5.2 entfällt

#### zu 2.6 Einfriedung:

2.6.1 Lärmschutzwand:  
Die Lärmschutzwand ist gemäß dem zu erstellenden Schallschutzgutachten herzustellen, Oberfläche beidseitig Holz und mit nachbarsieger Begrünung gem. Pflanzarten gem. Ziffer 2.8.6.  
Unabhängig von schallschutztechnischen Anforderungen ist eine Sichtschutzwand in vorgenannter Qualität mit einer Höhe von mind. 2,0 m bis zum Anschluss an Bauteil I bzw. Bauteil II zu errichten.

#### zu 2.8 Grünordnung:

2.8.6 Begrünung der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen. Pflanzdichte ca. 1 Stück/2 lfm.  
Pflanzarten: Hedera helix- Efeu, Parth. tricuspidata- Wilder Wein, Aristolochia macrphylla- Pfeifenwinde, Clematis vitalba- Gewöhnliche Waldrebe, Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'- Jungfernbre.

#### zu 3 Nachrichtliche Übernahmen:

3.3.1 Für die Oberflächenwasserbeseitigung des Gebietes zwischen der Haager Straße, Bahnhofstraße und Bahnweg wurde auf der Fl.Nr. 64/6 ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 1.085 m<sup>3</sup> errichtet, damit der nachfolgende Ableitungskanal nicht überlastet wird.  
Durch die Anlage von Parkplätzen im westlichen Bereich der Fl.Nr. 64/6 (ca. 40 m) wird der Rückhalteraum um ca. 400 m<sup>3</sup> verringert.  
Das entfallende Speichervolumen wird durch die Anlage eines offenen Grabens östlich des BT II mit Verbindung zum bestehenden Becken (vor der Drossel) neu geschaffen. Durch diese Maßnahmen kann das erforderliche Beckenvolumen von ca. 1.100 m<sup>3</sup> voll bereitgestellt werden.  
Herstellung und Unterhalt des neuen Grabens obliegen dem Grundstückseigentümer.

**Die restlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplan Nr. 34 "Galgenwiese" bleiben bestehen.**

### BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Gründe der Änderung:  
Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 34 "Galgenwiese" weist für das Gebiet der geplanten Änderung derzeit ein Sondergebiet "Baumarkt Gartencenter" (SO 3) aus.

Die Firma Manfred Singer MSG Baulanderschließung plant auf dem Gebiet des ursprünglich geplanten Baumarktes nun zwei Gebäude für Einzelhandel zu errichten. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens zu erlangen, muss der bestehende Bebauungsplan in dem Teilbereich SO 3 geändert werden.  
Hierbei soll das bestehende Sondergebiet "Baumarkt Gartencenter" in ein Sondergebiet "Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO geändert werden.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes:  
Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet (ca. 1 km vom Zentrum entfernt) an der Haager Straße. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst im Wesentlichen die Fl.-Nr. 63, 56/5, 56/7, 56/9, und 64/6 der Gemarkung Hausmehring mit einer Fläche von insgesamt ca. 13.590 m<sup>2</sup>.

3. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Im Planungsgebiet war bisher ein Sondergebiet für Baumarkt Gartencenter gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit einer max. Verkaufsfläche von 3400 m<sup>2</sup>.

4. Änderung durch das Deckblatt Nr. 3  
Für das Planungsgebiet wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO festgesetzt, mit einer max. Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> für Bauteil I und einer max. Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> für Bauteil II für Güter des täglichen Bedarfs gemäß festgelegtem Sortiment.

# STADT DORFEN BEBAUUNGSPLAN "GALGENWIESE" 3. ÄNDERUNG

TEILBEREICH SO 3

Präambel

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie §8ff Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom ..... in ..... gefertigten Änderungsplanung für das Baugebiet "Galgenwiese" als

Satzung

§ 1  
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Galgenwiese" in der Fassung vom ..... wird hiermit als Satzung beschlossen.

§ 2  
Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Galgenwiese" – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung bestandskräftig.

Stadt Dorfen, den .....

Erster Bürgermeister