

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Buchbacher Straße Nord" als

### S a t z u n g.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

GF 300 höchstzulässige Geschoßfläche (z.B. 300 qm)

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

##### 3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

B. HINWEIS

C. FESTSETZUNGEN

1. D

1.1 D

se

1.2 Be

se

Be

ke

1.3 Be

St

St

1.4 D

H

d

A

P

k

1.5 G

g

A

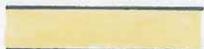
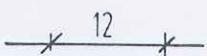
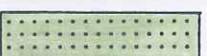
2

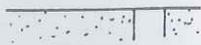
1.6 D

b

Z

2. H

	0	offene Bauweise	
		nur Einzelhäuser zulässig	1.4
		nur Doppelhäuser zulässig	
		Baugrenze	1.5
3.	Verkehrsflächen		
		öffentliche Verkehrsfläche	1.6
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
		Straßenbegleitgrün	2. 2.1
4.	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen		
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2.2
		Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen	
		Maßangabe in Metern	
		Fläche für Garagen und Stellplätze	
	GGa	Gemeinschaftsgaragen	
	GST	Gemeinschaftsstellplätze	
		Sichtdreiecke	
		Firstrichtung	
5.	Grünordnerische Festsetzungen		
		öffentliche Grünfläche	
		private Grünfläche	
		Kinderspielplatz	



offene Vorgärten (s. Punkt 5.3)



zu pflanzende Bäume

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



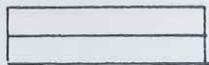
bestehende Grundstücksgrenzen



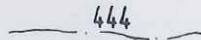
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1077/11

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Höhenlinien in Metern

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Dächer

1.1 Die Dachneigung wird bei allen Gebäuden mit  $25^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$  festgesetzt.

1.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 90 cm zulässig.

Bei Doppelhäusern sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.

1.3 Bei den Hauptgebäuden mit festgesetzter Firstrichtung sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

1.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch  $25^{\circ}$  haben.

1.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderggebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

1.6 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchgiebel") können ausnahmsweise zugelassen werden.

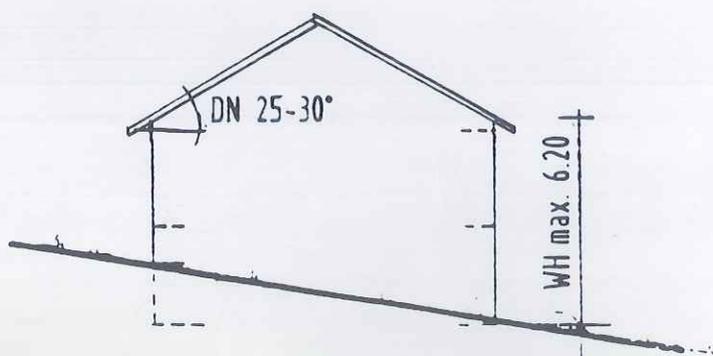
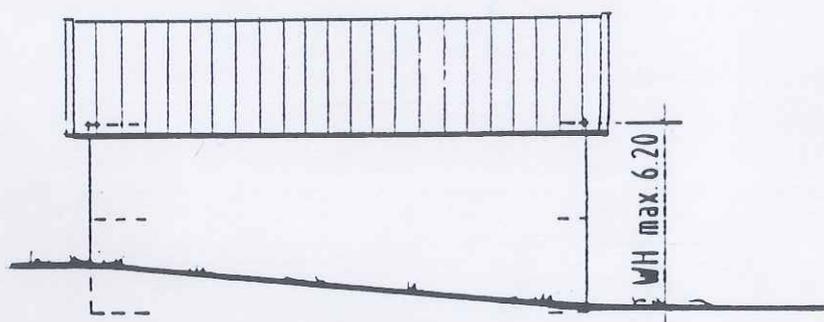
### 2. Höhenlage der Gebäude

- 1.3 Bei den Hauptgebäuden mit festgesetzter Firstrichtung sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
- 1.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch  $25^\circ$  haben.
- 1.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.
- 1.6 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchgiebel") können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 2. Höhenlage der Gebäude

- 2.1 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen zur Angleichung des Grundstücks an die Straße sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) zulässig.
- 2.2 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei allen Gebäuden auf der Talseite mit maximal 6,20 m begrenzt.

### SYSTEMSCHNITTE:



### 3. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 3.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
- 3.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 3.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder Holzkonstruierte Flächen auszuführen.

### 4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 4.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

### 5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
- 5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 5.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

### 6. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

### 7. Grünordnung

- 7.1 Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

- Großkronige Bäume: Solitär, 4xv, mB., 350 - 400  
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 18-20 cm

Acer platanoides                      Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus                Bergahorn

5.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

6. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

7. Grünordnung

7.1 Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

- Großkronige Bäume: Solitär, 4xv, mB., 350 - 400  
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

- Kleinkronige Bäume: Solitär, 3xv, mB., 300 - 350  
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

Hochstamm

7.2 Zu pflanzende Sträucher im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

Cornus mas	Kornelkirsche, 2xv., oB., 100 - 150 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel "
Corylus avellana	Haselnuß "
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen "
Ligustrum vulgare	Liguster "
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche "
Prunus spinosa	Schlehe "
Rhamnus frangula	Faulbaum "
Rosa canina	Hundsrose "
Salix caprea mas	Salweide "
Salix pupurea	Korbweide "
Sambucus nigra	Hollunder "
Viburnum lantana	wolliger Schneeball "
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball "

### 7.3 Private Grünflächen:

- Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus 7.1 (großkronig) oder zwei Bäume aus 7.1 (kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.
- Mindestens 10 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen aus 7.2 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Hecken aus Thujen und anderen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Die nicht bebauten Teile der Grundstücke 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.
- Bei Neubaumaßnahmen mit mehr als zwei Wohneinheiten ist mit dem jeweiligen Bauplan ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### 7.4 Pflanzung und Pflege:

- Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.
- 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 ersetzen.

## 8. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

## 9. Wohneinheiten

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Immiss

Eine B  
von w

Bei der  
mit LÄ  
Grundr

E. NACHF

1.

2.

3.

- 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 ersetzen.

## 8. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

## 9. Wohneinheiten

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

## 10. 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.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünsteifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster;  
4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

### Landwirtschaft:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

## Immissionschutz

Eine Bebauung entlang der Bahnlinie Dorfen-Velden in einem Abstand von weniger als 25 m, ist erst nach Stilllegung der Bahnlinie möglich.

Bei den Wohngebäuden, die an die bestehende Schreinerei angrenzen, muß mit Lärmimmissionen gerechnet werden. Dies ist bei der Gestaltung der Grundrisse zu beachten.

### E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. 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.
3. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Wegen und Begrenzungen von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

V e r

1. D

r

ü

ü

(

S

(

S

(

2. D

v

(

S

(

S

(

3. D

i

(

S

(

S

(

4. D

(

S

(

S

(

5. D

v

(

S

(

S

(

6. D

m

a

m

R

(

S

(

7. D

B

S

w

(

S

(

S

(

8. D

(

S

(

S

(

9. D

(

S

(

S

(

S

(