

## A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan „Orlfing“ in der Fassung vom 17.01.1994.

- 2 Art der baulichen Nutzung

MI (M)

Das Bauland wird als Mischgebiet MI (M) gem. § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: nicht zulässig sind Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten. Ferner sind alle Betriebe und Anlagen nicht zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 56,0 dB(A)/qm tags und 32,4 dB(A)/qm nachts übersteigt.

- 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GRZ 0,4

Höchstzulässige Grundflächenzahl 0,4; die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

- 3.2 GFZ 0,8

Höchstzulässige Geschossflächenzahl 0,8; bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- 3.3 II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse.

- 4 Bauraum und Bauweise

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

- 4.3 Verringerte Abstandsflächen von 0,5 H können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Brandschutz, Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet sind.

- 5 Bauhöhen

- 5.1 Die Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnitt-

punkt Außenwand/Oberkante Erdgeschossfußboden, darf 0,30 Meter nicht überschreiten.

- 5.2 WH= 6,5 Höchstzulässige (Trauf-) Wandhöhe in Metern (z.B. 6,50 Meter), gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

## 6 Bauliche Gestaltung

### 6.1 Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

Als Dachneigung sind 35 Grad vorgeschrieben; Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel in roter Farbe vorgeschrieben. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind zulässig, soweit sie sich in Größe, Form, Farbe und Material einfügen.

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Fläche von 1,5 qm und einer Anzahl von 1 Stück pro angefangene 10 Meter Trauflänge je Dachseite zulässig. Dach-einschnitte sind unzulässig. Dachgauben können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in Größe, Form, Farbe und Material einfügen.

- 6.2 Fenster, Türen und Tore sind in Holz und/oder Glas auszubilden. Die Glasfläche von Fenstern ist in stehende Rechtecke oder Quadrate durch Sprossen oder streben zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formen zusammenzusetzen. Glasbausteine an Außenwänden sind unzulässig.

- 6.3 Nach Osten weisende Fenster sind als Schallschutzfenster einzubauen.

## 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume bzw. der Flächen für Stellplätze zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten. Darüber hinaus gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Dorfen.

- 7.2  Fläche für Stellplätze

- 7.3  Bauraum für Tiefgarage mit Rampe

## 8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen sind nur maximal 1,2 Meter hohe Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

- 8.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zum Verkehrsflächen-Rand nicht eingefriedet werden.

## 9 Grünordnung

9.1 Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen.

9.2 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten und Pflanzgrößen vorgeschrieben:

Bäume (Stammumfang 0,20 Meter, Höhe 4,0 Meter): Schwarzerle, Moorbirke, Fichte, Eberesche, Kiefer, Lorbeerweide, Esche, Traubenkirsche, Ulme, Stieleiche, Hainbuche, Grauerle, Sandbirke, Silberweide, Mandelweide, Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten.

Sträucher (Höhe 1,0 m): Faulbaum, Aschweide, Ohrweide, Johannisbeere, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche

9.3 Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

## 10 Maßangaben

Längenmaß in Metern, z.B. 10 m.

## 11 Versorgungsanlagen

11.1 Zur Wärmeversorgung sind nur umweltfreundliche Feuerungsanlagen zulässig

11.2 Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten, bei der Gestaltung von Pflanzgruben sind die Regeln der Technik einzuhalten.

**B Hinweise**

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 79/17 Flurstücksnummer, z.B. 79/17

**4 Nutzungsschema**

MI (M)
GRZ 0,4
GFZ 0,8
WH=6,5
II

Art der baulichen Nutzung  
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl  
Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl  
maximal zulässige (Trauf-) Wandhöhe  
Zahl der Vollgeschosse

**5 Erschließungsvoraussetzungen**

- 5.1 Alle Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen; Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 5.2 Alle Gebäude sind gegen Grund- und Oberflächenwasser zu sichern.

**6 Bauvorlagen**

Die Bauvorlagen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes enthalten (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 BauVerfV): hierzu ist auch ein Nachweis über das flächenhafte Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen im Sinne der Festsetzungen Nr. 2 erforderlich.

Kartengrundlage: digitale Flurkarte M 1:1000, Stand Februar 2008

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;

Planfertiger: München, den 30.04.2008  
.....  
i.A. R. Kencel  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Dorfen, den 25.04.2008  
.....  
T. Uen  
.....  
(Josef Sterr, Erster Bürgermeister)