

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "B-15-West" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+U 1 Vollgeschoß im Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß im Untergeschoß

2. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

 Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche

 Fußweg

 öffentliche Parkplätze

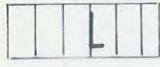
 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

 Flächen für Garagen

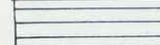
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Sichtdreiecke

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Sichtdreiecke
-  Abgrenzung des Maßes und der Art der Nutzung
-  Maßangabe in Metern
-  Gebäude mit besonderen Anforderungen an den Immissionschutz (siehe Punkt 11)

5. Grünordnerische Festsetzungen

-  öffentliche Grünfläche
-  Friedhof
-  Parkanlage
-  Kinderspielplatz
-  Lärmschutzwall
-  zu erhaltende Strauchpflanzungen
-  zu pflanzende Großbäume
-  zu pflanzende Strauchhecken
-  offene Vorgärten (siehe Punkt 7.3)
-  Ortsrandzone
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (siehe Punkt 13.3)
-  Bauräume mit besonderen Anforderungen an die Bebauung (siehe Punkt 13.4)
-  Wasserfläche

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für Doppelhäuser wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,45 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für Einzelhäuser eine GFZ von 0,35 und eine GRZ von 0,3 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird für eingeschossige Gebäude mit $33^\circ - 37^\circ$ und für mit I+U gekennzeichnete und zweigeschossige Gebäude mit $25^\circ - 27^\circ$ festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 90 cm, bei überdecktem Balkon von max. 160 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Bei den Giebeln an der Wetterseite ist in Verbindung mit einer Holzschalung auch ein geringerer Dachüberstand zulässig. Bei Doppelhäusern sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 25° .

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

Auf den mit PD gekennzeichneten Garagen sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von $25^\circ - 27^\circ$ zulässig. Der First muß auf der Bergseite liegen.

3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten. Die Wandhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Gelände gemessen an der Bergseite festgesetzt.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von $1,5 \text{ m}^2$ nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Fensterformate zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Wandhöhe der mit I+U gekennzeichneten Gebäude darf auf der Bergseite max. 3,40 m und auf der Talseite max. 6,20 m betragen.

Für die mit I gekennzeichneten Gebäude wird die Wandhöhe auf der Bergseite auf max. 4,00 m und auf der Talseite auf max. 4,50 m begrenzt.

Bei den mit II gekennzeichneten Gebäuden darf die Traufhöhe auf der Ostseite max. 4,20 m und auf der Westseite max. 6,20 m betragen.

4.2 Die OK des Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf nicht höher als 30 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens, gemessen an der Bergseite, nicht höher als 15 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der

von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens, gemessen an der Bergseite, nicht höher als 15 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.

4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind lediglich im steileren Bereich der Garagenzufahrten zulässig.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von 1,2 m² je Fenster zulässig.

5.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet sind.

✓ 5.4 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.5 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

5.6 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Auf Grundstücken, auf denen keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

6.3 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.

7. Einfriedungen

✓ 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.

✓ 7.2 Zaunsockel und Mauern außerhalb der Bauräume sind unzulässig.

✓ 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden. In diesen Bereichen ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenfläche anzuschließen.

8. 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. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

9. Antennenanlage

Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.

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.

11. Lärmschutz

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm von der B 15 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über Oberkante Straßenmitte anzulegen.

In den auf der Nordostseite des Geltungsbereiches besonders gekennzeichneten Bauräumen sind die Schlaf- und Ruheräume im Dachgeschoß auf der von der B 15 abgewandten Seite anzuordnen (Parzellen 1 - 4). Es reicht aus, wenn von jedem Raum nur ein zum Lüften geeignetes Fenster diese Auflage erfüllt. Für sonstige Dachgeschoßfenster schutzbedürftiger Räume werden Konstruktionen der Schallschutzklasse 3 nach VDI Richtlinie 2719 empfohlen.

Auf den Bauparzellennummern 1 + 2 darf die Geschoßdeckenunterkante des Erdgeschosses die Höhe von 471,8 m ü. NN nicht überschreiten.

12. 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 m². 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.

13. Grünordnung

13.1 Öffentliche Grünflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum des Hain-simsen-Eichen-Hainbuchenwaldes zu beschränken. Nadelgehölze, die dieser Pflanzengesellschaft angehören, dürfen nur als Einzel-exemplare bzw. zahlenmäßig mit einem max. Anteil von 5 % aller Gehölze vertreten sein. Obstbaumhochstämmen sind uneingeschränkt zulässig. In öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausge-schlossen.

simsen-Eichen-Hainbuchenwaldes zu beschränken. Nadelgehölze, die dieser Pflanzengesellschaft angehören, dürfen nur als Einzel-exemplare bzw. zahlenmäßig mit einem max. Anteil von 5 % aller Gehölze vertreten sein. Obstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig. In öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.

Folgende Arten sind zulässig:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Crataegus - Zuchtformen und andere Arten
Cytisus scoparius - Ginster
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera periclymenum - Geißblatt
Lonicera sylostium - Heckenkirsche
Malus silvestris - Holzapfel
Malus - Zuchtformen und Zierarten
Pinus silvestris - Kiefer
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus petraea - Steineiche
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus carthartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Holler
Sambucus racemosa - roter Holler
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Schnellball

Uneingeschränkt zulässig sind Klettergehölze und Rosen.
Zulässig sind ferner

Platanus acerifolia - Platane: im Straßenraum
Juglans regia - Walnuß: in Grünflächen und Hausgärten
Aesculus hippocastaneum - Roßkastanie: in Grünflächen und Hausgärten
Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn
Pirus communis - Wildbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie (auch Zuchtformen)

✓ 13.2 Private Grundstücksflächen

In den Hausgärten bzw. unbebauten Grundstücksteilen dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden. Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 10 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

In den festgesetzten Ortsrandzonen ist auf jedem Grundstück pro angefangenen 100 m² (Ortsrand) ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind rasterartig im Abstand von ca. 6 m zu setzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

13.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

In den Feuchtwiesen sind Eingriffe in die Bodenoberfläche und in die Vegetationsdecke unzulässig. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen, die der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Binsen-Seggengesellschaft dienen und die Anlage eines Teiches mit Sumpf- und Flachuferpflanzen (siehe Hinweise).

Die Feuchtwiesen sind in ihrem Bestand durch eine jährliche Mahd im Herbst zu sichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Düngung der Flächen ist auszuschließen. Mit geeigneten Gehölzpflanzungen ist ein Pufferstreifen zu schaffen, der den Eintrag von Bodeneinschwemmung und Nährstoffen aus höhergelegenen Nachbarflächen verhindert. Der Pufferstreifen ist mindestens 10 m breit anzulegen. Die Gehölzpflanzungen am Rand der Feuchtwiesen zur Schaffung von Pufferstreifen sind auf das Artenspektrum der Weiden-Erlenaue zu beschränken. Dazu gehören insbesondere folgende Arten:

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Alnus incana - Grauerle
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior - Esche
Populus nigra - Pappel
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Silberweide
Salix triandra - Mandelweide
Salix aurita - Öhrchenweide
Salix cinerea - Aschweide
Salix dahpnoides - Palmweide
Salix fragilis - Bruchweide
Salix pentandra - Lorbeerweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Holler
Ulmus carpinifolia - Ulme
Viburnum opulus - Schneeball

Die Verwendung von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist unzulässig.

13.4 Bauraum mit besonderen Anforderungen an die Bebauung

Auf den besonders gekennzeichneten Grundstücken sind Anschüttungen und Abgrabungen unzulässig und ein Nachweis erforderlich, daß der Baugrund tragfähig ist und keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Feuchtwiesen zu befürchten sind (z.B. in Folge Grundwasserabsenkung bzw. vermehrtem und beschleunigtem Grundwasserabfluß).

13.5 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich wird für sämtliche Straßen eine max. Straßenbreite von 4,75 m zuzüglich der entsprechenden Entwässerungsrinnen festgesetzt. Engstellen durch Baumscheiben sind zulässig.

Die festgesetzten Fuß- und Radwege sind mit einem wassergebundener Belag zu versehen. Ausgenommen sind Steilstrecken und Treppen-

Im Geltungsbereich wird für sämtliche Straßen eine max. Straßenbreite von 4,75 m zuzüglich der entsprechenden Entwässerungsrinnen festgesetzt. Engstellen durch Baumscheiben sind zulässig.

Die festgesetzten Fuß- und Radwege sind mit einem wassergebundenem Belag zu versehen. Ausgenommen sind Steilstrecken und Treppenabschnitte.

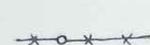
13.6 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem jeweiligen Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, die die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt und ggf. den Nachweis erbringt, wie er in Punkt 13.4 gefordert ist.

14. Wohneinheiten

Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

C. HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstückseinteilungen
-  vorgeschlagene Baukörper
-  Höhenlinien mit Angaben der Höhenquoten
-  Flurstücksnummern
-  vorgeschlagene Pflanzung kleinkroniger Bäume
-  vorgeschlagene Pflanzung großkroniger Bäume

Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Gegen die hohen Grundwasserstände und gegen Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
4. Vor Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5,0 m gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

Grünordnung:

1. Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen sollte so hergestellt werden, daß magere Standortverhältnisse die Entwicklung einer Magerrasengesellschaft ermöglichen. Diese Flächen sollten insbesondere im Bereich des Ortsrandes und des Lärmschutzwalls nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
2. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.
3. Im Bereich des Straßenraumes und des öffentlichen Parkplatzes sollten für Stellplätze wassergebundene Beläge wie Kiesdecke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster gewählt werden. Zu empfehlen ist, einen wesentlichen Flächenanteil zu begrünen und die Entwicklung naturnaher Pflanzengesellschaften zu fördern (z.B. magere Schotterrasen, Wildstaudensäume).
4. Im Bereich der Feuchtwiesen sollte unmittelbar am Bach ein Teich ausgehoben werden, der mit einer Tiefe bis zu 1 m bis 1,5 m und einer Fläche von ca. 150 bis 200 m² angelegt werden sollte. Er sollte im jetzt nährstoffreichen Milieu der Seggen-Binsenflur einen mageren Standort zur Entwicklung von Sumpf- und Flachuferpflanzen bieten. Auf eine Bepflanzung sollte verzichtet werden. Der Teich sollte der natürlichen Entwicklung überlassen werden.
5. In den offenen Vorgartenzonen und den der Straße zugewandten Gärten empfiehlt sich pro Grundstück mindestens einen kleinkronigen Baum bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.
6. Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlaß für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.

Landwirtschaft:

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.