

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- der §§ 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 "Isener Straße Ost" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend

2. Bauweise, Baugrenzen

△E nur Einzelhäuser zulässig

△ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△H nur Hausgruppen zulässig

— Baugrenze

↔ Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

▬ öffentliche Verkehrsfläche

▬ F+R Fuß- und Radweg

∩ p öffentlicher Parkplatz

— Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

▬ Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen

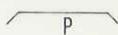
3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



öffentlicher Parkplatz



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen

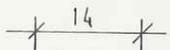
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen



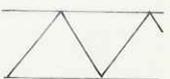
Maßangabe in Metern



Sichtdreieck



Garagenzufahrten



anbaufreie Zone (15 m)

5. Grünordnende Festsetzungen



offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)



zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume

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

Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,7 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird bei den zweigeschossigen Gebäuden mit $24^\circ - 27^\circ$ und bei den eingeschossigen Gebäuden mit $33^\circ - 37^\circ$ festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 60 - 90 cm, bei überdecktem Balkon von 100 - 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 Reihenhäusern und Doppelhäusern sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.

3.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

3.4 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° haben.

3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße 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. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. Bei sämtlichen Gauben sind nur stehende Fensterformate zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über OK bestehenden Geländes liegen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufhöhe) wird bei allen Gebäuden auf max. 6,00 m festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die Gebäude an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Hier darf die Traufhöhe an der Nordseite max. 4,20 m betragen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

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

9. Gr

9.1 St

Di

al

bä

ze

kö

Pl

un

9.2 Pr

Zu

Al

od

ve

9.3 Bā

Au

Gr

en

Au

Sp

Ka

Es

St

Ha

Ul

Vo

Ku

Ob

9.4 Bā

De

St

10. Ba

Di

we

a)

b)

11. Wo

Pr

ri

10. S

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über OK bestehenden Geländes liegen.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufhöhe) wird bei allen Gebäuden auf max. 6,00 m festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die Gebäude an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Hier darf die Traufhöhe an der Nordseite max. 4,20 m betragen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. 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 höchstens 1,0 m² je Fenster zulässig.
- 5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 5.4 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.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe 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.
- 7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
- 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

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.

10. Ba
Di
we
a)
b)
11. Wo
Pr
ri
12. Si
In
mi
St
st
C. HINWEIS
630
Straßen
Für die
Straßen
0,50 m
steinp
Granit-
bis 1,5
Hausges
Wegen c
günstig
liche M
werden.
dichte
Landw
Wegen c
können
auftret

9. Grünordnung

9.1 Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrassen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen aus der Empfehlungsliste entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

9.2 Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.

9.3 Bäume

Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Auswahlliste zu pflanzen.

Auswahlliste:

Spitzahorn	-	Acer platanoides	4.
Kaiserlinde	-	Tilia vilgaris "Pallida"	
Esche	-	Fraxinus excelsior	
Stieleiche	-	Quercus pedunculata	
Hainbuche	-	Carpinus betulus	5.
Ulme	-	Ulmus hollandica "Groeneveld"	
Vogelkirsche	-	Prunus avium "Plena"	
Kugelakazie	-	Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	

Obstbäume

9.4 Bäume entlang der Staatsstraße

Der Mindestabstand der Bäume vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2086 muß 4,50 m betragen.

10. 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 Straßengrenzungsline und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

12. Sichtdreiecke

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 m^2 . 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.

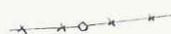
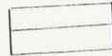
11. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

12. 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.

C. HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
630	Flurstücknummern
	vorgeschlagene Baukörper

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

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

Hausgestaltung:

Wegen des hohen Grundwasserstandes und der teilweise ungünstigen Tragfähigkeit des Bodens können besondere bauliche Maßnahmen bei der Gründung der Gebäude notwendig werden. Die Keller der Gebäude sollen als druckwasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Landwirtschaft:

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

D. 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, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

5. Das Baugebiet ist einschließlich der Erschließungsstraßen mindestens bis Straßenoberkante der Isener Straße aufzufüllen.



31.7.86

Simmerl
1. Bürgermeister

C. VERFAHREN

1. De
de
..

(

2. D
le
de

(

3. D
m
b

(

4. D
d
a

(

5. D
M

6. I
I