

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsebegrenzung
 - a. ~~WA~~ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Maßangabe in Metern, z.B. 5,00 m

2. Art der baulichen Nutzung
 - a. WA | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungs-
 verordnung

3. Maß der baulichen Nutzung
 - a. (II) z.B. (II) Zahl der Vollgeschoße zwingend
 (Dachgeschoß als Vollgeschoß nach BayBO
 Abs. 2, Abs. 5 nicht zulässig)
 - II z.B. II Zahl der Vollgeschoße als Höchst-
 grenze. Auch Dachgeschoß zulässig.
 - b. Gemäß § 17 Bau NVO zulässiges Maß der baulichen
 Nutzung.
 Reihen- und Doppelhäuser, Parzellen 1 bis 12
 Grundflächenzahl GRZ 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ 0,6
 Einzelhäuser Parzellen 13 bis 22
 Grundflächenzahl GRZ 0,3
 Geschossflächenzahl GFZ 0,5

 Die Festsetzung der Baugrenzen und Geschosszahlen
 erlaubt nicht immer eine Ausnutzung der Werte der
 GRZ und GFZ
 - c. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im
 Sinne § 14 Bau NVO mit Ausnahme von Einrichtungen
 für die Kleintierhaltung können innerhalb der Bau-
 grundstücke ausnahmsweise zugelassen werden.
 Ausführung nur in Holzkonstruktion.

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| —•••••— | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| g | Geschlossene Bauweise |
| ○ | Offene Bauweise |

4. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche,
 Bauweise

- a. Die Überbauung der Grundstücke mit Ausnahme der Überbauung mit untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Baugrenze

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung ergeben, werden diese gemäß Art. 7 Nr. 1 und Art. 91 Nr. 1 nur für zulässig erklärt, wenn diese im Bebauungsplan maßlich festgelegt sind.

- b. Bauweise

Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

- 5a Das Gelände des Baugebiets ist bis auf das Niveau der Straße (d.h. Oberkante Straße = Oberkante Gelände) aufzufüllen. Aufgrund des Längsgefälles der Straße von 3 ‰ kann die Auffüllung deshalb in Teilbereichen des Baugebietes die Höhenkote von 440,00 m über NN geringfügig unterschreiten.

Das an das Baugebiet angrenzende Gelände einschließlich der im Plan festgesetzten Grünflächen darf nicht aufgefüllt werden.

Die einzelnen Bauvorhaben sind gegen Grundwasser und Hochwasser bis auf mindestens 440,30 m über NN zu sichern.

- b. Traufhöhe bei (II) über EG Rohdecke 6,00 m

" bei II über EG Rohdecke 4,50 m

Kniestücke bis 1,50 m über Oberkante Rohdecke Erdgeschoß bis OK Sparren sind zulässig.

- c. Dachform: Satteldach

 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Dachneigung bei (II) 25 bis 32°

" bei II 25 bis 38°

- d. Als Dacheindeckung sind nur Pfannen rotbraun ziegelrot zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.


- e. Dachflächenfenster sind zulässig, max. Breite 0,75 m. Dachgauben sind nur bei II zulässig. Die Dachgauben können die Form von stehenden Gauben oder Zwerchgauben jeweils mit Satteldach haben. Die Dachflächen der Gauben sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.


Die Wandflächen der Gauben sind zu verputzen oder mit Kupferblech zu verkleiden. Die Gauben sind als Einzelgauben auszuführen. Sie können in der Dachfläche oder traufseitig bündig mit der Fassade sitzen.

- f. Äußere Gestaltung der Gebäude Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten
- g. Wandöffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch Sprossen entsprechend zu gliedern.
- h. Ortsfremde Materialien wie Verkleidung, in Asbestzement, Metall, Glasbausteine, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.
- i. Als Einfriedung sind Sockel max. 15 cm hoch, Zäune mit senkrechten Holzplatten mit Hinterpflanzung zulässig. An Garageneinfahrten und an den Standplätzen für Abfallbehälter können Mauern von geringer Länge ausnahmsweise zugelassen werden. Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie hin nicht eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m gemessen zur Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bzw. zur natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.


6. Verkehrsflächen


a.  Bürgersteig

b.  Fahrbahn, Umkehrplatz

c.  Straßenbegrenzungslinie

d.  Wohnweg

e.  Sichtdreieck für den Straßenverkehr mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Das Sichtdreieck ist von Hindernissen jeglicher Art, welche höher als 0,8 m sind, freizuhalten

f.  Haupterschließungsstraße

g.  Öffentliche Parkfläche

7. Garagen und Stellplätze

G Fläche der Garage
ST private Stellplätze

Doppelgaragen müssen an der seitlichen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden. Stellplätze sind auf den Garagenzufahrten zulässig.

Garagentraufhöhe 2,75 m

Garagendachneigung wie Hauptgebäude.

Bei Garagenanordnung rechtwinkelig zum Hauptgebäude Dachneigung 25 bis 28°.

Bei nicht zusammengebauten Garagen dürfen diese auch im Hauptgebäude an anderer Stelle errichtet werden.

Garagendachform bei Parzellen 1 u. 6 Pultdach

8. Versorgungsanlagen

Fernsehantenne als Einzelanlagen sind zulässig.





Trafostation

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Mischsystem 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 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

9. Grünordnung


a. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Art. 5 Bayerische Bauordnung als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und je Bauparzelle mit zwei standortgerechten heimischen Bäumen oder ortsüblichen Obstgehölzen nach freier Standortswahl zu versehen.

b.  öffentlicher Kinderspielplatz gemäß DIN 18034 (Spielplätze für Wohnanlagen) auszustatten, im übrigen als Rasenfläche anzulegen, in parkartiger Weise zu bepflanzen und zu unterhalten.










c.  vorhandene öffentliche Grünfläche mit zu erhaltenden Baumbestand

d.  öffentliche Grünfläche

e. Im Nahbereich der vorh. öffentlichen Grünfläche ist die Bekanntmachung des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.8.1976) zu beachten.

 vorh. privater zu erhaltender Baumbestand

HINWEISE:

-  Böschung zur alten Isenniederung Nr. der Parzellen
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuliebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  bestehende Wohngebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  Gebäudeschema für geplante Gebäude
-  Höhenlinien
- 578/5 Flurstücksnummern
-  zu pflanzende Bäume

Dorfen, den 17.10.86.....

STADT DORFEN


.....
2. Bürgermeister




Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Absatz 6 Bundesbaugesetz vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegt.

1. 12.1. - 14.2.83
2. 16.5. - 20.6.83
3. 2.1. - 6.2.84
4. 3.4. - 6.5.85

Dorfen, den 17.10.86..


.....
2. Bürgermeister