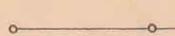
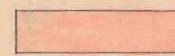
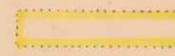


Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG i.d. Fassung v.18.8.76
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. zuletzt geänderten Fassung vom 31.5.1978
- des Art. 107 der Bayer.Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung v. 1.10.74
- der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d. Fassung vom 15.9.1977
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz.VO) vom 10.1.1965

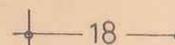
diese von REILICH + KESSNER, Architekten, Stadtplatz 14, 8264 Waldkraiburg, gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplanes für ein Teilgebiet am Ruprechtsberg in der Fassung vom 08.02.80 als Satzung.

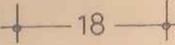
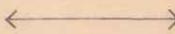
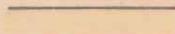
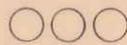
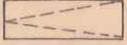
A. HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1234 Flurstücksnummern
-  vorhandene Gebäude
-  vorgeschlagene Baukörper
-  abzubrechende Gebäude
-  Höhenlinien

Der Einbau von Anlagen zur Benutzung der Sonnenenergie ist im Rahmen des § 31 BBauG zu entscheiden.

B. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen
-  Maßangabe in Metern
- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
-  Zahl der Vollgeschoße zwingend
- WR reines Wohngebiet, § 3 Bau NVO
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschößflächenzahl
-  Firstrichtung
- GA Garagen

| | |
|---|---|
|  | Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen |
|  | Maßangabe in Metern |
| II | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze |
|  | Zahl der Vollgeschoße zwingend |
| WR | reines Wohngebiet, § 3 Bau NVO |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
|  | Firstrichtung |
| GA | Garagen |
| TGA | Tiefgaragen |
| ST | Stellplätze |
|  | öffentliche Verkehrsflächen |
|  | Wohnwege |
|  | Baugrenze |
|  | zu pflanzende Bäume - siehe Pkt. 12.2. |
|  | überdachte Rampe zur Tiefgarage |
|  | öffentlich gewidmete Grünfläche, Kinderspielplatz |

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die reinen Wohngebiete (WR) gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschößzahlen eine geringere Nutzung ergibt.

Bei dem viergeschoßigen Gebäude muß das oberste Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet werden.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird bei allen Gebäuden mit 35° - 40° festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

3.3 Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Dachgauben₂ sind zulässig. Bei liegenden Dachfenstern darf die Glasfläche $0,8 \text{ m}^2$ nicht überschreiten.

3.4 Garagen sind als Reihengaragen zu errichten und mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen und einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Die Höhenlage der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens soll bei den zweigeschoßigen Gebäuden nicht höher als 30 cm, bei dem viergeschoßigen Gebäude nicht mehr als 125 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 4.2 Die Traufhöhe wird bei zweigeschoßigen Gebäuden auf max. 6,00 m, und bei dem viergeschoßigen Gebäude auf max. 11,5 m begrenzt.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Die Dächer sind mit ziegelroter Eindeckung zu versehen.
- 5.2 Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 6.2 Beim Einbau der Tiefgarage darf der natürliche Geländeverlauf nicht verändert werden.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind zwischen Wohnwegen und Eingangsseite der Gebäude nicht zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zu verwenden, die mit Heckenpflanzen oder sonstigen Ziersträuchern zu bepflanzen sind. Für Hecken sind empfohlen: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Rotbuche, Linguster, Fingersträucher, Apfelrose und Fichte. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
- 7.2 Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.
- 7.3 Zwischen den Reihenhausterrassen sind bei einheitlicher Ausführung und Gestaltung Trennwände aus Holz bis zu einer Tiefe von 3 m vom Gebäude und bis zu einer Höhe von 1,90 m zulässig.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

- 8.1 Die Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen. Satt dessen können auch Gemeinschaftsmüllräume im Zusammenhang mit den Reihengaragen eingerichtet werden. Müllgroßbehälter können auch im Freien aufgestellt werden, müssen dann jedoch dicht eingepflanzt werden.
- 8.2 Die Abfallbehälter der Reihenhausgruppen können auch in Müllboxen untergebracht werden. Diese sind in Gruppen zusammenzufassen und dicht einzupflanzen.

9. Antennenanlagen

Es dürfen keine Außenantennen errichtet werden, wenn die Möglichkeit des Anschlusses an eine postalische Kabelfernsehanlage möglich ist. Ansonsten ist je Hausgruppe nur eine Außenantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

10. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, soweit sie nicht aufgrund anderer Festsetzungen für zulässig erklärt wurden.

11. Wohnwege

- 11.1 Wohnwege sind als unwiderruflich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen einzurichten.
- 11.2 Wege mit mehr als 2 m Breite sind so zu befestigen, daß sie

dicht eingepflanzt werden.

- 8.2 Die Abfallbehälter der Reihenhausegruppen können auch in Müllboxen untergebracht werden. Diese sind in Gruppen zusammenzufassen und dicht einzupflanzen.

9. Antennenanlagen

Es dürfen keine Außenantennen errichtet werden, wenn die Möglichkeit des Anschlusses an eine postalische Kabelfernsehanlage möglich ist. Ansonsten ist je Hausgruppe nur eine Außenantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

10. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, soweit sie nicht aufgrund anderer Festsetzungen für zulässig erklärt wurden.

11. Wohnwege

- 11.1 Wohnwege sind als unwiderruflich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen einzurichten.
- 11.2 Wege mit mehr als 2 m Breite sind so zu befestigen, daß sie in Notfällen befahren werden können.

12. Grundordnung

- 12.1 Der im Plan angegebene Kinderspielplatz ist gemäß DIN 18 034 auszustatten, im übrigen parkartig zu bepflanzen und zu unterhalten.

12.2 Zu pflanzende Bäume

Bis spätestens zur Bauvollendung sind die eingezeichneten Bäume zu pflanzen. Die angegebenen Standorte können bis zu 4 m verschoben werden.

Pflanzabstand: max. 7,5 m

Baumarten: Spitzahorn - *Acer plantanoides* oder
Silberlinde - *Tilia tomentosa*

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 20 cm.

- 12.3 Unter Anrechnung der in Punkt 12.1 festgesetzten Bäume ist im privaten Bereich je 200 m² angefangener Grundstücksfläche mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen.

- 12.4 Als bodenständige Bäume gelten folgende Arten.
Die Bepflanzung nach Punkt 12.2 muß aus dieser Liste ausgewählt werden.

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Betula verrucosa - Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Buche

Fraxinus excelsior - Esche

Quercus pedunculata - Stieleiche

Sorbus aucuparia 'Moravica' - Mährische Eberesche

Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Obstgehölz versch. Art und Stammhöhe

Pinus sylvestris - Kiefer

- 12.5 Nach Art. 71 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch ist bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m oder, falls die Gehölze über 2,00 m hoch sind, von mind. 2,00 m zur Nachbargrenze einzuhalten.