

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 44 in der Fassung vom 29.01.1999, die 1. vereinfachte Änderung in der Fassung vom 22.07.2005 und die 2. Änderung in der Fassung vom 29.07.2015.

Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung
- 2 Art der baulichen Nutzung
- MK Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO
- Die Zulässigkeit wird beschränkt auf Verwaltungsgebäude (Rathaus).
- WB Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- EG ge Im Erdgeschoss sind nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
-  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, z.B. Bereich a
- 1,0 Max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1,0
- Im WB kann die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,7 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.
- WH 12,0 Max. zulässige Wandhöhe in m, z.B. 12,0 m
- FH 14,5 Max. zulässige Firsthöhe in m, z.B. 14,5 m

Die Wandhöhe im **MK** wird gemessen von der Oberkante der Straße am Rathausplatz bis zum Schnittpunkt Wand / Dachhaut. Die Wandhöhe im **WB** wird gemessen von der Oberkante der Apothekergasse bis zum Schnittpunkt Wand / Dachhaut. Die Firsthöhe im **MK** wird gemessen von der Oberkante der Straße am Rathausplatz bis zur Oberkante des Firstes. Die Firsthöhe im **WB** wird gemessen von der Oberkante der Apothekergasse bis zum Schnittpunkt Wand / Dachhaut.

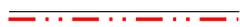
Bei einem Pultdach wird die Wandhöhe am tiefergelegenen Schnittpunkt Wand / Dachhaut gemessen.

Bei einem Flachdach ist für die max. zulässige Gebäudehöhe die festgesetzte Wandhöhe maßgeblich, auch wenn eine höhere Firsthöhe festgesetzt ist.

Die max. zulässige Wandhöhe darf für Lüftungsanlagen um max. 0,5 m überschritten werden. Im **MK** müssen die Lüftungsanlagen mindestens 3,0 m von der Baulinie zurückgesetzt werden.

4 Bauweise, bauliche Gestaltung

g geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

FD Nur Flachdach zulässig

FD, PD Nur Flachdach und/ oder Pultdach zulässig

Im **WB** sind Geländer oberhalb der Attiken in Glas auszuführen.

Im **WB** sind die Fassaden in allen Geschossen so zu gliedern, dass ungegliederte Bereiche der Fassade eine Länge von 16 m nicht überschreiten. In den oberen Geschossen sind die Fassaden durch zurückspringende Balkone zu untergliedern.

5 Verkehr, Stellplätze, Immissionsschutz



Private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Fläche für Tiefgarage



Vorgeschriebene Lage der Zufahrt zur Tiefgarage

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der jeweils aktuellen Fassung.

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze entlang der Apothekergasse sind als Längsparker anzuordnen.

6

5,0

Bemaßung in m, z.B. 5,0 m

Nachrichtliche Übernahme



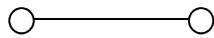
Denkmalrechtlicher Ensembleschutz,
Ensemble Nr. E-1-77-115-1



Das Planungsgebiet liegt insgesamt innerhalb eines Bodendenkmals.

Hinweise

1



Bestehende Grundstücksgrenze

2

154

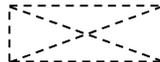
Flurstücksnummer (z. B. 154)

3



Vorhandenes Gebäude

4



Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m

5

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

6

Gegen gegebenenfalls auftretendes Grund-, Schicht- und Regenwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

7

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb eines Bodendenkmals bedürfen Bodeneingriffe aller Art der Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

8

Bestehende Telekommunikationslinien dürfen bei der Bauausführung nicht verändert oder beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten.
Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (LBDV) 2016

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Stadt:

Dorfen, den

.....
(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.11.2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.11.2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 09.03.2016 und 13.04.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.04.2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.04.2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 13.07.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.07.2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.07.2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2016 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 12.10.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den

(Siegel)

.....
(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den

(Siegel)

.....
(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)