

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 102 „An der Mühleite“

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102

2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Nachstehende Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

3.1

185				

Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 185 m²); incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

3.2

(235)				

Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 235 m²), incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen

3.3

	<125>			

Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 3.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu diesem Wert (z.B. <125 m²>) überschritten werden.

3.4

				1

Max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte; z.B. 1

3.5

			II	

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3.6

		6,50		

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 6,50 m) gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.7

			(3,00)	

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter (z.B. 3,00 m) gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Höhenlage

- 4.1

	441,00			

 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 441,00
- 4.2

		(439,00)		

 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Nebengebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. (439,00)
- 4.3  Höhengichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 462,00

5. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 5.1  Als Haustypen sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2  Als Haustypen sind Doppelhäuser/Doppelhaushälften zulässig. Doppelhäuser sind **mit Ausnahme des Gebäudes von Parzelle 41** profilgleich auszubilden. Anstatt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden.
- 5.3  Baugrenze
~~Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.~~
- 5.4  Baulinie
- 5.5 Wintergärten
Bei Einzel- und Doppelhäusern ist an einer Hausseite der Anbau von eingeschossigen Wintergärten zulässig. Die Wintergärten müssen **mit Ausnahme des Gebäudes von Parzelle 41** kommun aneinander stoßen und dürfen maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen. **Wintergärten, Erker und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO eingehalten werden.**

6. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO; **Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.**
- 6.5 **Bei den Parzellen 1 bis 7 sind die von der Straße sichtbaren Wandteile zu begrünen.**

7. Verkehrsflächen

- 7.7  Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten (nur hier zulässig)

8. Grünordnung

- 8.7  Zu pflanzender Einzelbaum
Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig.

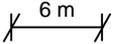
9. Baugestaltung

- 9.1 Proportionen:
Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1 / 1,25 betragen.
- 9.2 Dächer:
- 9.2.1 Dachform:
- 9.2.1.1  Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung.
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.
- 9.2.1.2 FD Flachdach, extensiv begrünt
- 9.3  Stützmauern:
Sockel- und Stützwände sind nur hier und bis max. 2 m sichtbarer Höhe zulässig. Sofern Sie in Beton errichtet werden, sind sie zu begrünen oder mit Naturstein zu verblenden.

12. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

- 12.1  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches II müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Staatsstraße St 2086 abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) sind so auszulegen, dass sie den Schalldämmmaßen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 entsprechen (Tabellen 8 - 10 der DIN 4109).

13. Sonstige Festsetzungen

- 13.1  Maßzahl in Metern
- 13.3  Bauverbotszone (gemäß Gutachten zur „Baugrunderkundung und Standsicherheitsbetrachtung - 1. Ergänzung des Gutachtens“, Projektnummer: B145247, 22.01.2015 der Crystal Geotechnik GmbH)

B) Hinweise

1. 1175 Flurstücksnummer, z.B. 1175
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
5.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
6.  Bauparzelle, z. B. Nr. 1

C) Nachrichtliche Übernahmen



Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde am gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Stadt Dorfen, den

.....

Heinz Grundner
1. Bürgermeister

Siegel

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Dorfen, den

.....

Heinz Grundner
1. Bürgermeister

Siegel