

Stadt Dorfen  
Bebauungsplan Nr. 11 "**HINTERER BAHNWEG**"

**8. Änderung**

Fassung 13.07.2016  
12.10.2016

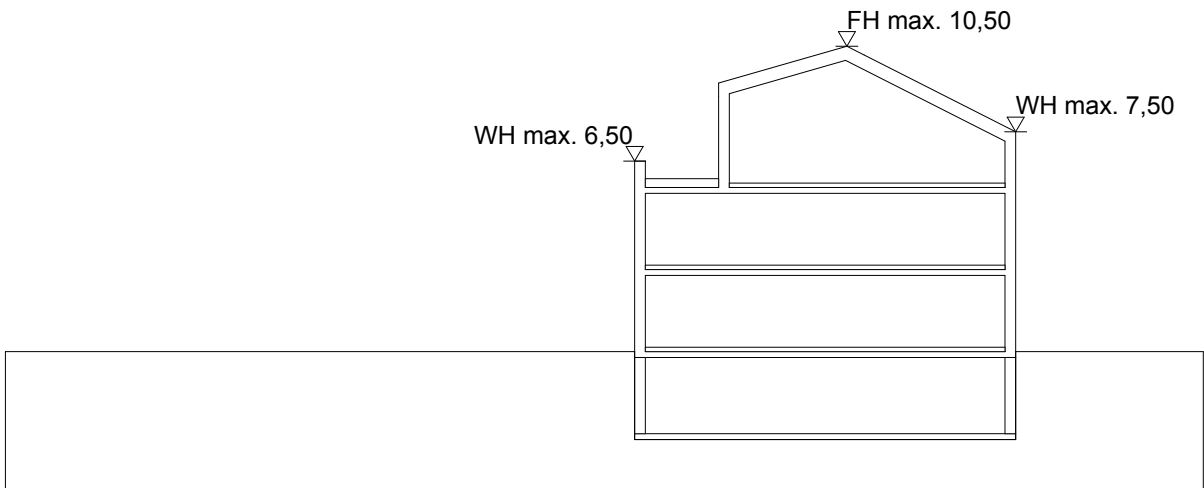
**M. : 1 : 500**

Entwurfsverfasser:

**robert kressierer**  
dipl.ing.(fh), architekt, herzoggraben 16 b 84405 dorfen  
email: kontakt@kressierer.de fon 08081 2619 fax 08081 4413  
**www.kressierer.de**

Grünordnung:

**christian mussnig**  
dipl. ing. (fh) landschaftsarchitekt stadtplatz 80 84453 mühltal  
tel 08631-185384 mobil 0179-9082476 fax 08631-1673970  
**www.ml-landschaftsarchitektur.de**



## Festsetzungen durch Planzeichen:

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

WA allgemeines Wohngebiet

--- Baugrenze

- - - Fläche für Stellplätze + Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

Anbauzone

WH Wandhöhe max. 7,50 bzw. 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im EG (OK.FFB.EG), gemessen jeweils an der traufseitigen Aussenwand in der Gebäudemitte. (abweichende WH im Bereich Dachterrasse/Dachaufbauten\_siehe Systemschnitt)

FH Firsthöhe max.10,50

SD/FD Satteldach/Flachdach im Bereich der Dachterrassen (Hauptgebäude)



zu pflanzende Bäume



zu pflanzende Sträucher

## schallimmissionsschutzrechtliche Anforderungen

Außenflächen von Wohn - und Schlafräumen müssen abhängig vom Planzeichen folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2016-07 mind. erreichen

  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

  $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$

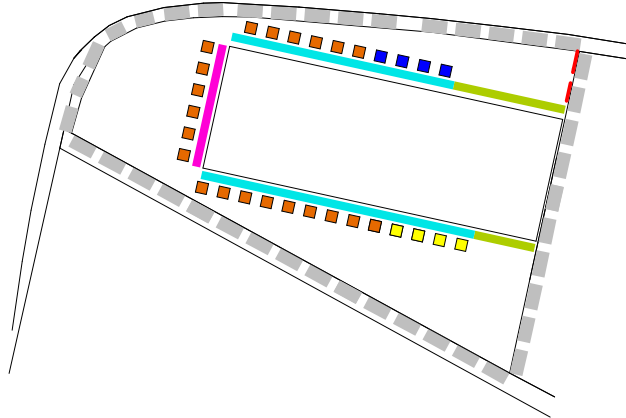
alle übrigen, nicht gekennzeichneten Fassaden  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster sind ausschließlich an der Oststeite zulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind allgemein zulässig. Ist eine Belüftung über die Ostfassade nicht möglich so muss der Raum über eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung belüftet werden, die für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sorgt.

## Grundrissorientierung Schutzbedürftiger Aufenthaltsräume

- ■ ■ gilt über alle Geschosse
- ■ ■ gilt ab dem 1. Geschoss
- ■ ■ gilt ab dem 2. Geschoss

Ist dies nicht möglich so muss der Raum über eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung belüftet werden, die für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sorgt.



### Festsetzungen durch Text:

#### GRZ 0,5 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche GRZ darf durch die Grundfläche der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1/2/3 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie. z.B. Stellplätze mit deren Zufahrten und Terrassen/Flächen für Fahrrad und Müllhäuschen/Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden.

#### GF 1310 Geschossfläche

##### **Gebäudehöhe:**

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe  
Oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Wand/Dachhaut

##### **Anbauzone:**

Innerhalb der Anbauzone (an der Süd-Westfassade) sind Keller und Balkone jeweils auf 50 % der Fassadenlänge zulässig. Staffelung entsprechend 1,60 m/1,80 m/2,00 m \_ siehe Plandarstellung. Die Balkone sind in einer filigranen Konstruktion mit senkrechten Geländerstäben auszuführen (Durchmesser senkrechte tragende Stützen max. 12,5 cm)

##### **Höhenlage:**

Oberkante Fertigfußboden darf max. 50 cm über dem ursprünglichen Gelände liegen

##### **Stellplätze, Garagen, Tiefgarage, Nebenanlagen:**

1 ST bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 1,5 ST bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 2 ST ab 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Sollten die erforderlichen Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, ist die Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig, wenn die Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich bzw. dinglich gesichert ist.

Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

##### **Abstandsflächen:**

Soweit sich bei der Ausnutzung der Bauräume geringere Abstandsflächen ergeben, als sie nach Art. 6 BayBo einzuhalten wären, so gelten diese im Sinne von Art. 6 BayBo Abs. 5 Satz 3 und 4 BayBo als festgesetzt

## Grünordnerische Festsetzungen:

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal +/- 5 m zu pflanzen.

Pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierbei anzurechnen.

15% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und/oder Bodendeckern zu begrünen.  
Die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher sind hierbei anzurechnen.

Als geschnittene Hecken zur Hinterpflanzung der Einfriedungen sind lediglich Pflanzen der Laubholzflora zulässig. Koniferen(= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.

Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Vorgartenzone muß mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.

Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:  
Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:  
Hochstamm 3xv. mDb. Stü.18-20


Folgende Arten stehen zur Auswahl:  
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn  
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Wildbirne 'Chanticleer'

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:  
v.Str 6Tr 60-100

Als Sträucher stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Ligustrum ovalifolium	Ovalblättriger Liguster
Philadelphus hybrida	
'Schneesturm'	Gartenjasmin
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Syringa (in Sorten)	Flieder
Viburnum bodnatense 'Dawn'	Schneeball 'Dawn'
Viburnum plicatum 'Mariesii'	Breitwachsener Jap. Schneeball

## Hinweise

 Vorhandene Grundstücksgrenzen

1021/3 Flurstücksnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen.  
Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.  
Auf die Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes wird insoweit verwiesen.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinterer Bahnweg“ gem. § 13 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinterer Bahnweg“ in der Fassung vom ..... wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Stadt Dorfen, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Siegel

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Dorfen, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Siegel