

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Schwindkirchen - Georg-von-Dillis-Siedlung" Teil 2 als

S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GF 300	höchstzulässige Geschoßfläche (z.B. 300 qm)
0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßangabe in Metern



Fläche für Garagen

Ga

Garagen



Firstrichtung

5. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



zu pflanzende Bäume

Die Sachverhalte zum Behauptungsgegenstand in der Fassung vom 09.05.94 wurde

Simmer, 1. Bürgermeister

Dorf, den 10.07.95



(§ 3 Abs. 2 BauGB)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17.01.94 hat in der Zeit vom 01.03.94 bis 31.03.94 stattgefunden.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
273	Flurstücknummern
	vorgeschlagene Baukörper
 461	Höhenlinien in Metern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer

1.1 Die Dachneigung wird für die mit I gekennzeichneten Gebäude mit 33° bis 37° und die mit II gekennzeichneten Gebäude mit 23° bis 28° festgesetzt.

1.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm zulässig.

Bei Doppelhäusern sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.

1.3 Bei den Hauptgebäuden mit festgesetzter Firstrichtung sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

1.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

1.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

1.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Breite von 1,35 m sind ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch Breiten bis max. 4,00 m zulässig.

Pro Dachhälfte sind bei den Einzelhäusern max. zwei Gauben zulässig, bei den Doppelhäusern pro Dachhälfte eine Gaube.

Die Summe der Breiten aller Gauben darf max. $1/3$ der Gebäudlänge nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Höhenlage der Gebäude

2.1 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen zur Angleichung des Grundstücks an die Straße sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) zulässig.

2.2 Bei den mit I gekennzeichneten Gebäuden darf die Wandhöhe max. 4,20 m, bei den mit II gekennzeichneten Gebäuden max. 6,20 m betragen.

2.3 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

3.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.

3.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

3.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

4.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

6. Behälter für Abfallbeseitigung

3.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.

3.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

3.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

4.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

6. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

7. Grünordnung

7.1 Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

- Großkronige Bäume: Solitär, 4xv, mB., 350 - 400
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 18-20 cm

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

- Kleinkronige Bäume: Solitär, 3xv, mB., 300 - 350
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 16-18 cm

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume Hochstamm

7.2 Zu pflanzende Sträucher im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

Cornus sanguinea	Hartriegel,	2xv., oB., 100 - 150 cm
Corylus avellana	Haselnuß	"
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	"
Ligustrum vulgare	Liguster	"
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	"
Prunus spinosa	Schlehe	"
Rhamnus frangula	Faulbaum	"
Rosa canina	Hundsrose	"
Salix caprea mas	Salweide	"
Salix pupurea	Korbweide	"
Sambucus nigra	Hollunder	"
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	"
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	"

7.3 Private Grünflächen:

- Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus 7.1 (großkronig) oder zwei Bäume aus 7.1 (kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.
- Mindestens 10 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen aus 7.2 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Hecken aus Thujen und anderen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Die nicht bebauten Teile der Grundstücke dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.
- Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.4 Pflanzung und Pflege:

- Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode

7.4 Pflanzung und Pflege:

- Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.
- Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und gröbengleich zu ersetzen.

8. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

9. Wohneinheiten

Im Bereich der Einzelhausbebauung dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Im Bereich der Doppelhausbebauung ist je Bauparzelle nur 1 Wohneinheit zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünsteifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.



Im Bereich der Einzelhausbebauung dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Im Bereich der Doppelhausbebauung ist je Bauparzelle nur 1 Wohneinheit zulässig.



HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünsteifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster;
4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist im Mischsystem/Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten).