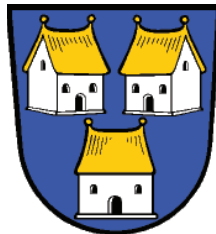


# STADT DORFEN

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

"Orlfing"

im beschleunigten Verfahren gemäß  
§ 13a BauGB



PLANDATUM 20.01.2016  
13.04.2016

ENDFASSUNG: 13.07.2016

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**

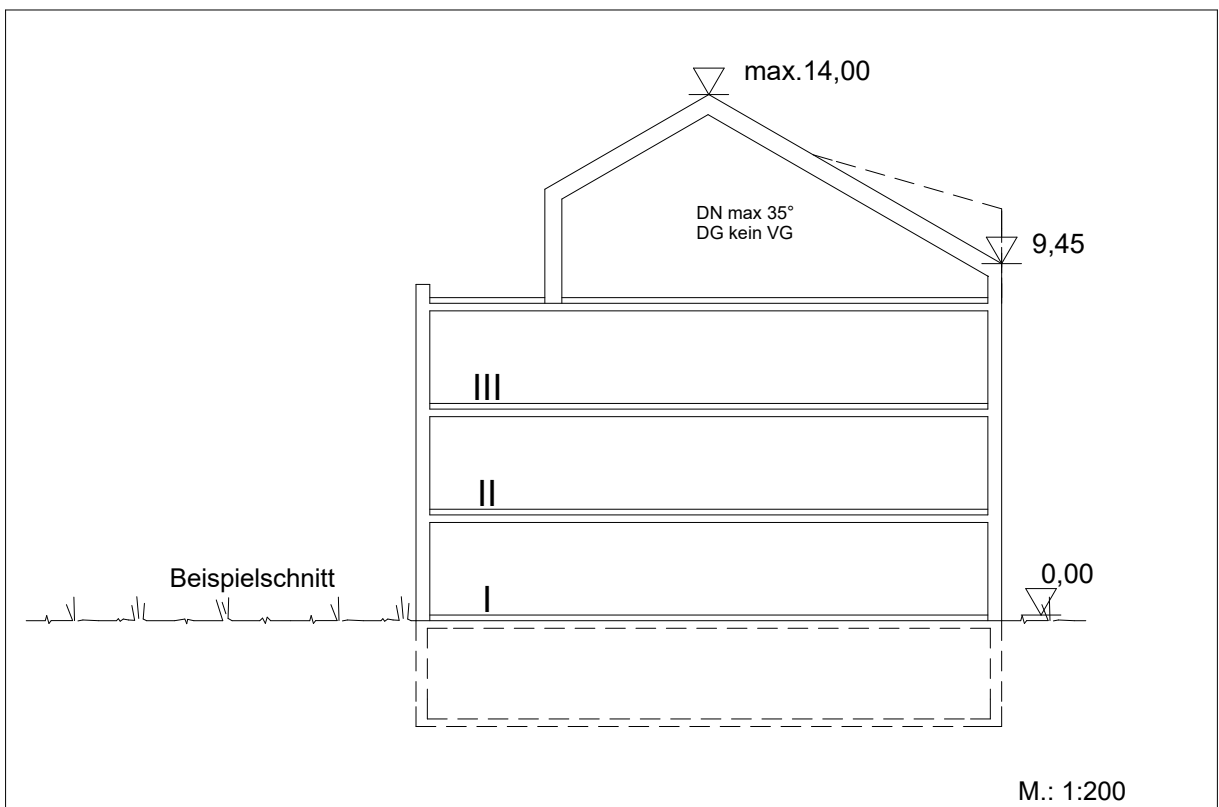
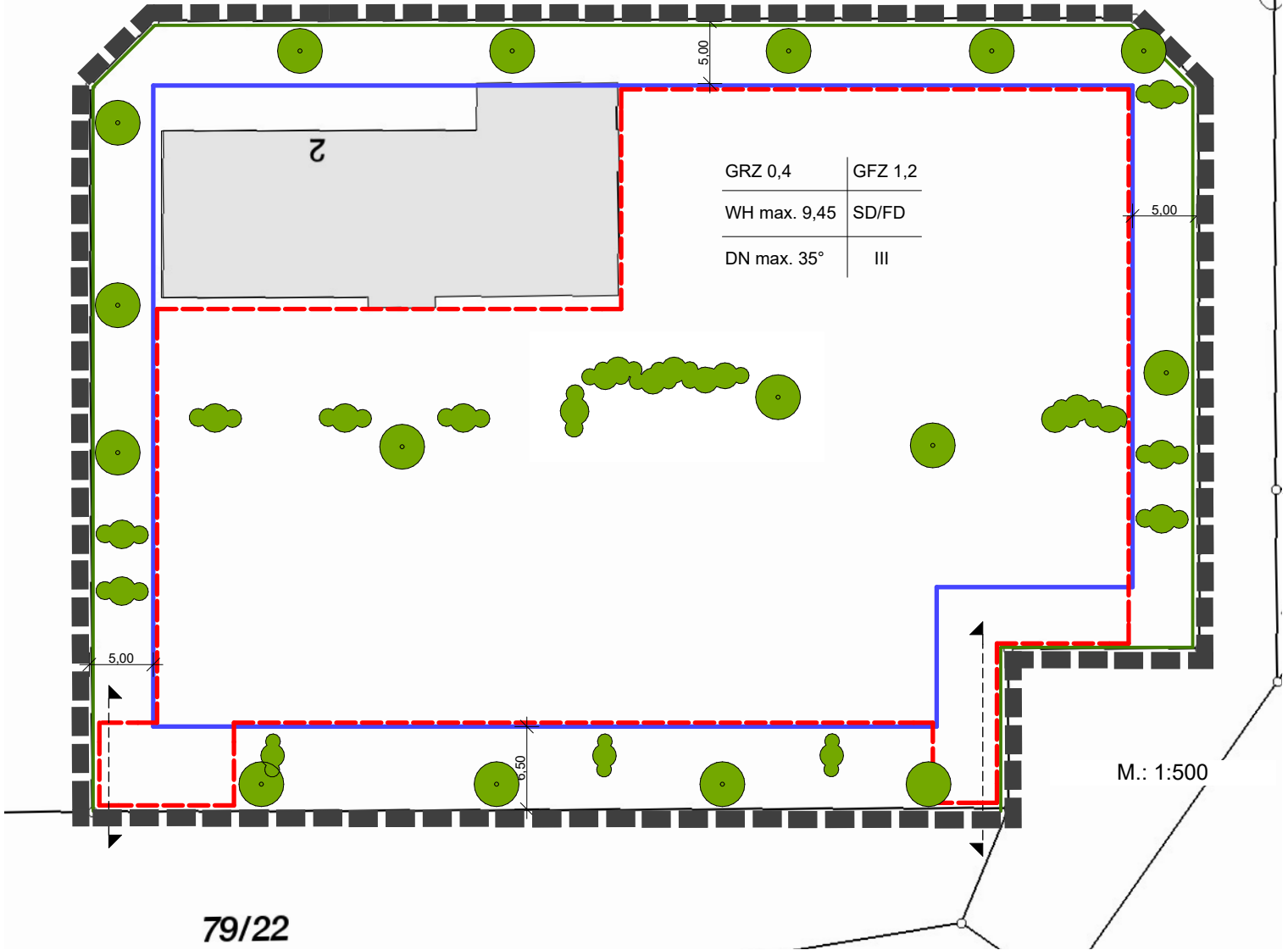
dipl.ing.(fh) spitalgasse 12  
84453 mühltal a. Inn tel. 08631/185384  
www.ml-landschaftsarchitektur.de

79/31




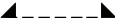


79

79/10

MI(M)



### Festsetzungen durch Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
MI (M)	Mischgebiet
	Baugrenze
	Umgrenzung der Flächen für Tiefgarage
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH	Wandhöhe max. 9,45 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)
DN	max. 35 Grad
SD/FD	Satteldach/Flachdach im Bereich der Dachterrassen (Hauptgebäude)
	Einfahrtsbereich TG
	zu pflanzende Bäume
	zu pflanzende Sträucher

### Festsetzungen durch Text:

GRZ 0,4 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, Tiefgarage etc. bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden.

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

#### **Gebäudehöhe:**

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

#### **Baugrenzen:**

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone / Erker / Wintergärten oder Aussentreppen ist an der Gebäudeaussenwand auf höchstens 2/3 der Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

#### **Höhenlage:**

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

#### **Dachaufbauten:**

Die Errichtung von Zwerch- und Quergiebeln bzw. Dachgauben und Dachterrassen sind zulässig.

#### **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

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

Stellplätze, Carports, Nebenanlagen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig  
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  
Abweichend von § 3(1)<sup>1</sup> GaStellV darf die Neigung der Tg-Rampe 15 v.H. überschreiten.

## **Schallschutz**

schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume erhalten eine fensterunabhängige Lüftungsanlage, dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulegen, dass sie die den lärmpegelbereichender DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen

## **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. Stu.18-20

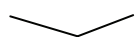
Folgende Arten stehen zur Auswahl:  
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche  
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Wildbirne 'Chanticleer'

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

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

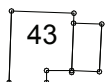
## Hinweise



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.

Aus allgemeinen Gründen des Natur- und Artenschutzes sollte auf die umfangreichen, an der Ostgrenze befindlichen Gehölzbestände so weit wie möglich Rücksicht genommen 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird hingewiesen.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Orlfing“ gem. § 13 a 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. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut 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 ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Orlfing“ in der Fassung vom ..... wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Stadt Dorfen, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Siegel

5. 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