



Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 9 Bayerisches Bauordnungsgesetz (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2. Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- max. Wandhöhe (z.B. 12 m)
- max. Firsthöhe (z.B. 15 m)
- Sichtdreiecke
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen fächerbezogenen Schallleistungspegeln und Gebäudehöhen
- maximal zulässiger Immissionswirksamer fächerbezogener Schallleistungspegel, z.B. 73/50 (A/m)
- Maßangabe in Metern (z. B. 13,80 m)
- anbaufreie Zone
- Trafikstation

5. Grünordnerische Festsetzungen

- Baumbestand, zu schützen und zu erhalten
- Wald, zu schützen und zu erhalten
- Erstaufforstung Wald
- Feldgehölz / Hecke Bestand, zu schützen und zu erhalten
- Hecke / Feldgehölz, zu pflanzen
- Strauchofen, zu pflanzen
- Baumreihe entlang Staatsstraße 2084, zu pflanzen
- Raine, Gras-Kraut-Furten, offene Grasflächen zu erhalten oder zu entwickeln
- Feuchtwiese / Feuchte Hochstaudenflur, mit Schilf- und Röhrichtbeständen sowie Verbuschungszonen mit entsprechenden Gras und Krautfluren zu erhalten oder zu entwickeln
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

6. Eingriffregelung

- Ausgleichsfläche A 1
- Ausgleichsfläche A 2

Flächengröße ca. 1.800qm (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)

Nutzung als Pferdepoppel einstellen

Erstaufforstung: Flächige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern

Mindestqualität: Waldmäntel (3,5m): 100% Baumarten, 80% Straucharten

Waldpflege und Nutzung nach ökologischen Gesichtspunkten; Erstaufforstungsgenehmigung erforderlich

In den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandflächen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Flurnummer 584 Entwicklung eines Staudensummes

Aufweisen der bestehenden Grünanlage mit Gruben

Flächige Ansaat standortgerechte Mischung Staudensumme

Periodische Mahd zur Verhinderung von Verbuchung

Mahdzentrum: Frühjahr

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Pflanzung von Eichen-Sollitären und Eichen-Gruppen

Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiese

Ansaat standortgerechte Mischung artenreiche Wiese mit Kräutern

Periodische Mahd zur Verhinderung von Verbuchung

Mahdzentrum: Frühjahr

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20 BauGB)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze benachbarter Bebauungspläne
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- private Straßen und Wege
- Flurstücknummern
- bestehende Gebäude
- Gebiete unterschiedlicher Lärmkontingente
- Höhentlinie

Ausgleichsfläche 3

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB

Teilflächen der Flurnummer 789, 793

Eigentum: Fa. Merold GmbH & Co

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

Flächengröße: ca. 14.590 qm

Grundbuch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Realast, sowie Bürgerhaft

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO festgesetzt. Wohnungen für Aufwache und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Betriebszwecke sind zulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauVO sind bauliche und sonstige Anlagen, die zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Ziegelerzeugung notwendig sind, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze und Lagerplätze ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl bis 50 % zulässig (§ 19 Abs. 4 BauVO). Der Wert von 0,8 darf jedoch nicht überschritten werden.

3. Immissionschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den Immissionswirksamen fächerbezogenen Schallleistungspegel, der für den jeweiligen Bereich festgesetzt wurde, überschreitet. Die Zulassung ist, außer für Büroräume und ähnliche Nutzung, durch ein entsprechendes schallschützendes Gehäuse von einer fachlich qualifizierten Stelle beim Genehmigungsantrag oder bei sonstiger Nutzungsänderung nachzuweisen.

Das Lärmkontingent berechnet sich nach Entwurf DIN ISO 9613-2 (09/97) für das gesamte Betriebsgelände aus den je qm auf die Baufäche festgesetzten fächerbezogenen Immissionswirksamen Schallleistungspegel mit einer Emissionshöhe von 1m über Boden, ohne Berücksichtigung der innerhalb des Planungsbereichs befindlichen Bebauung und der theoretischen Antriebsleistung dieses Gerätes sowie mit Berücksichtigung des Lärmabstrahlwinkels gemäß Abschnitt 7.3.2 Entwurf DIN 9613-2 (09/97).

Alle Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb sind entschädigungslos zu dulden. Evtl. erforderliche Lärmchutzmaßnahmen hat der jeweilige Bauherr in eigener Zuständigkeit durchzuführen. Für die Berechnung des Lärmkontingents gelten die Best. der 15. und 24. BImSchV, sowie der Richtlinie Schall 03.

4. Dächer

Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

Ausnahmsweise sind Flachdächer dann zulässig, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern. Flachdächer mit einer Größe von mehr als 200 qm müssen dauerhaft begrünt werden.

Die Breite der Gebäude, die mit einem Satteldach versehen werden, darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der First muß in jedem Fall über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

5. Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Planungsschneidung angegebenen Werte für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK Gelände auf der Talseite bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachtraufe (Traufwandhöhe). Die Firsthöhe bemisst sich ab OK Gelände, gemessen an der tallesten Gebäudeseite.

Ausnahmen für First- und Wandhöhe können bei betriebstechnischer Notwendigkeit zugelassen werden.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler, gegliedert werden.

7. Werbeanlagen

Gebäude werbeanlagen sind unzulässig.

Gebäude werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmen können bei betriebstechnischer Notwendigkeit zugelassen werden.

8. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun ohne Sockel mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Einfriedigungen müssen nach Osten und Westen zum Ortsrand hin mit heimischen Gehölzen in lockeren Gruppen hinterpflanzt werden.

9. Sichtdreiecke

Innenhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenebene unzulässig. Eine Ausnahme bilden einseitig angeordnete hochstammige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

10. Grünordnung

Zur Sicherstellung des Pflanzsaumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:

Bäume: Baumbäume 150 x 150 x 80 cm

Pflanzflächen: Oberboden 40 cm

Rasenflächen: Oberboden 20 cm

Folgende Mindestqualitäten sind, sofern nicht anders festgelegt, einzuhalten:

Einzelbäume / Baumreihen / Allee: Hochstämme / Stammhöhe, 3-4 v.m., mB, Stammumfang 16-18

Bäume in Hecken: Hochstämme / Stammhöhe, 2 v.m., mB, Stammumfang 12-14

Bäume Parkplatz: Hochstämme, Kronenasthöhe mind. 2,50m über Wurzelhaube, 3-4 v.m., mB, Stammumfang 16-20cm

Sträucher: Str. 2 v.m., 60-100

10.4 Lagerflächen

Lagerflächen sind im hängigen Gelände zusätzlich durch entsprechende Terrassierung und einseitige Sichtschuttfurtung mit Geländehöhe von 10,1 m, in das Gelände einzubringen. Die dabei entstehenden Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Eine Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige Nutzung als Ziegelerzeugung ist. Die Befestigung ist mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollständig im Gelände ein- und abzufahren zu sein.

Die Befestigung der Böschungen im