

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

9. Änderung

Planfassung : 13.06.2018
17.10.2018
Endfassung : 13.02.2019

M. : 1 : 500

Entwurfsverfasser:

peter byrne I architekt
Mühlangerstr. 42 84405 Dorfen tel. 08081 8296

www.peterbyrne-architekt.de

Grünordnung :

max bauer
Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Würth Telefon: 08123 2363

www.labauer.de

Stadt Dorfen
Bebauungsplan Nr. 11 "HINTERER BAHNWEG"

9. Änderung

- Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund
- der §§ 1-4 sowie 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.1987 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter.

Festsetzungen durch Planzeichen:

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung

WA allg. Wohngebiet

--- Baugrenze

--- Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
offene Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig

WH Wandhöhe Hauptgebäude max. 7,50 m über Oberkante FFB gemessen jeweils an der traufseitigen Aussenwand in der Gebäudemitte
Wandhöhe Anbau max. 3,50 m über Oberkante FFB gemessen jeweils an der traufseitigen Aussenwand in der Gebäudemitte

FH Firsthöhe max. 10,75 m

SD/FD Satteldach/Flachdach. Dacheinschnitte sind zulässig.
Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten

■ Anbauzone

▨ Sichtflächen

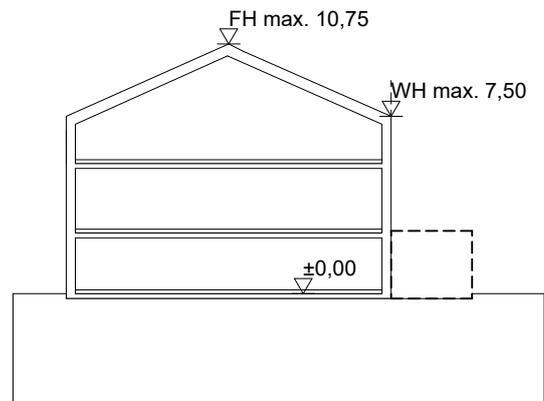
● zu pflanzende Bäume

■ zu pflanzende Sträucher

■ Strassenbegleitgrün

Einfriedungen hin zum Bahnweg sind unzulässig

■ öffentliche Verkehrsfläche



Festsetzungen durch Text:

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
Terrassen sind bei der Berechnung der GRZ mit zu berücksichtigen.

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 Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,8 überschritten werden.

GF 1975 Geschossfläche

Anbauzone:

Eingeschossige Anbauten im EG sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m im Bereich der Anbauzone zulässig.

Balkone:

Im 1. OG sind Balkone/Dachterrassen ausschließlich an der Süd-West Seite (Traufe) auf 75 % der Fassadenlänge zulässig. Die Tiefe der Balkone darf max. 2,0 m betragen. Im DG sind keine Balkone zulässig

Höhenlage:

Oberkante Fertigfußboden = 441,65 üNN (abweichend ±0,25 cm)

Stellplätze, Garagen, Tiefgarage, Nebenanlagen:

Die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen ist anzuwenden.

1 ST bis 60 m² Wohnfläche / 1,5 ST bis 90 m² Wohnfläche / 2 ST ab 90 m² Wohnfläche

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

Abfallwirtschaft:

Im westl. Bereich des Grundstücks an der B 15 muss eine in der Größe angemessene Aufstellfläche für Mülltonnen angelegt werden. Diese Fläche darf nicht überdacht werden.

Festsetzungen zum Schallschutz:

Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.), die vor bzw. an den grün gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind beispielsweise durch Glaselemente, erhöhte Brüstungen oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWWA,Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV in einem der vorgesehenen Nutzung angemessen großen Teilbereich nachweislich eingehalten wird.

Zulässigkeit von zum Öffnen eingerichteten Außenbauteilen von Schlafräumen

In den rot gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, und Kinderzimmer) zu liegen kommen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate sind die betroffenen Räume mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Zum Öffnen eingerichteten Fenster sind in derartigen Räumen nur dann zulässig, wenn diese durch bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. vorgehängten Glasfassaden bzw. -elemente) so abgeschirmt werden, dass der geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm IRW_WA,Nacht = 40 dB(A) im Freien vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird.

Passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den grün und blau gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

Alternativ sind alle Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in den grün und blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, mit Festverglasungen zu versehen oder mit baulichen Maßnahmen, wie beispielsweise vorgehängten Prallscheiben, Laubengängen oder Wintergärten, so abzuschirmen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten werden.

Ist eine Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, sind alle Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in den grün und blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

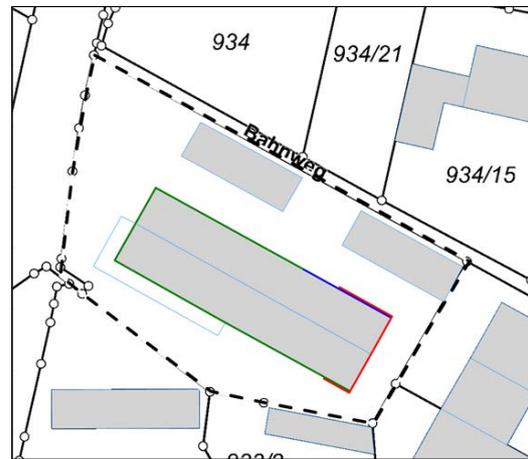
Die o.g. Festsetzung von zum Öffnen eingerichteten Außenbauteilen von Schlafräumen bleibt davon unberührt.

Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erfüllen. Die Lärmbelastungskarten mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 sind dem schalltechnischen Gutachten Nr. DRF-4600-01 der hock farny ingenieure vom 13.02.2019 zu entnehmen.



Kennzeichnung der Fassadenbereiche im Erdgeschoss



Kennzeichnung der Fassadenbereiche im Obergeschoss



Kennzeichnung der Fassadenbereiche im Dachgeschoss

Grünordnerische Festsetzungen:

Zu pflanzende Bäume, gem. Planzeichnung:

Neupflanzung gem. der unter Hinweise genannten Arten.

Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

Zu pflanzende Sträucher, gem. Planzeichnung:

60% der Strauchpflanzungen sind gem. der unter Hinweise genannten Arten vorzunehmen. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Geringe Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig.

Grünfläche - Randeingrünung

Die Fläche ist mit einer autochthonen, blumenreichen Kräutermischung als Blumenrasen auszubilden und max. 4x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und PSM ist unzulässig.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzusäen. Grünlaubige Ziersträucher sind zulässig.

Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Schein-Zypresse ist unzulässig.

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 Bebauungsplanes zu ersetzen.

Öffentliche und private Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Hinweise Grünordnung:

1 Zur Begrünung sind überwiegend folgende heimische Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung: Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |

Bäume 2. Wuchsordnung: Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 16-18

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | gewöhnliche Traubenkirsche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Obstbaum-Hochstämme | lokaltypischer Sorten |

Pflanzliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

| | |
|--------------------|---------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

Pflanzabstand bei Sträuchern 1,5 x 1,5 m.

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

Anpflanzungen entlang der Bundesstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising vorzunehmen.



Vorhandene Grundstücksgrenzen

1021/3 Flurstücksnummer

43 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Hinweise durch Text:

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

Bauliche Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für eine ggf. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Der neue Anschluss muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. §3 Abs. 1 FStrG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B 15 zufließen kann (§3 Abs. 1 FStrG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. (§3 Abs. 1 FStrG).

Die Zufahrt ist durch ausreichend Wendeflächen so anzulegen, dass ein Rückwärtsausfahren in die Bundesstraße vermieden wird. Die Breite der Zufahrt sollte mindestens 5,50m betragen. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den zweiachsigen Müllfahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schlepplinie nach „Bemessungsfahrzeuge und Schlepplinien zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. (§3 Abs. 1 FStrG Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelne stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 13.06.2018 gefasst und am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.06.2018 hat in der Zeit vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.06.2018 hat in der Zeit vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 17.10.2018 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.10.2018 hat in der Zeit vom 09.11.2018 bis 10.12.2018 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.10.2018 hat in der Zeit vom 09.11.2018 bis 10.12.2018 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.2019 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 13.02.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den

(Siegel)
(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den

(Siegel)
(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)