

4.Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 90



Grüntegernbach -Tappberger Feld

STADT DORFEN
LANDKREIS ERDING

FESTSETZUNGEN **UND HINWEISE**

Buchbach, den 10.02.2021

Dorfen, den 10.02.2021

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**
SEIT 1965 ARCHITEKTEN
Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de

1. Bürgermeister

Präambel:

Die Stadt Dorfen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungs-verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

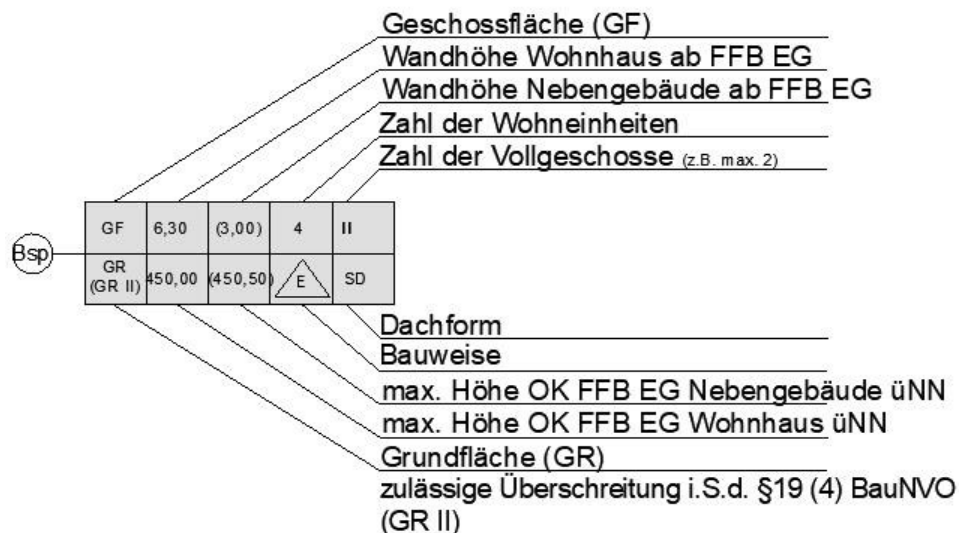
Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Dorfen "Grüntegernbach - Tappberger Feld" erstreckt sich über Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücknr. 90/1, 92, 97 und 97/19 der Gemarkung Grüntegernbach.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Nutzungsschablone



Definition GR gem. §19 BauNVO: GR ist die Grundfläche aller baulichen Anlagen die das Grundstück überdecken bzw. unterbauen.

Mitzurechnen sind auch alle wasserdurchlässig befestigten Flächen wie z.B. Kieseinfahrten und Holzterrassen.

Für GF und GR werden zwei Werte festgesetzt:

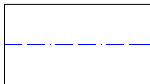
Jeweils für Einfamilienhäuser (E) und für Doppelhäuser (D)

Beispiel: E/D
200 /240

2. Bauweise, Baugrenze



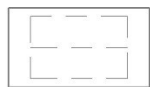
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



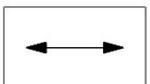
Baugrenze



Bebauungsvorschlag



mögliche alternative Bebauung

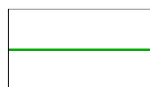


Hauptfirstrichtung zwingend
(Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen

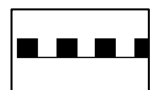


Straßenbegrenzungslinie

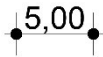
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 4. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Erstfassung



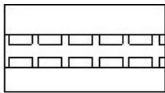
Maßangabe in Metern



Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen



Bereich, in dem Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 70cm in Abweichung vom natürlichen Gelände zulässig sind



Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt
Dorfen zu belastende Flächen. Flächen sind von
Bebauung freizuhalten

5. Grünordnerische Festsetzungen



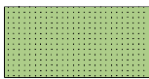
zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume



bestehende Bäume,
Fällung



Grünfläche

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 sh. Nutzungsschablonen

2.2 Je nach Haustyp werden unterschiedliche Grundflächen und Geschossflächen festgesetzt. In der Nutzungsschablone sind die Flächen wie folgt abzulesen: GR für Einzelhäuser / GR für Doppelhäuser

2.3. Bei mehreren Hauseinheiten in einem Bauraum (z.B. DHH) errechnet sich die anteilige Geschossfläche durch Teilung der Geschossfläche entsprechend der Zahl der Einheiten.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Die Flächen von Garagen in Vollgeschossen sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird für den Geltungsbereich mit 30° - 37° festgesetzt.

3.2 *keine Änderungen*

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pult- und Flachdächer zulässig. Pult- und Flachdächer sind zu begrünen.

3.4 - 3.6 *keine Änderungen*

3.7 Bei Zwerchhäusern kann die zulässige Wandhöhe überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 50 % der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Höhenlage des FFB EG ist angegeben mit jeweils üNN. Die Wandhöhe wird ab FFB EG gemessen.

Auf Grund der topografischen Lage kann der FFB bei Parz. 23 und 24 bis zu 50 cm tiefer gesetzt werden, wenn **durch den Bauwerber eigenverantwortlich** sichergestellt wird, dass das unmittelbar am Gebäude umliegende Gelände so angepasst werden kann, dass Schäden durch Oberflächen- und Hangwasser ausgeschlossen werden.

Die Wandhöhe wird, unabhängig vom FFB, ab der festgesetzten Höhe üNN gemessen.

4.2 - 4.3 *keine Änderungen*

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 *keine Änderungen*

5.2 Die Einschränkung der Dachflächenfenster entfällt

5.3 - 5.5 *keine Änderungen*

6. Garagen und Stellplätze

6.1 - 6.3 *keine Änderungen*

6.4 Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich und profilgleich auszubilden. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

6.5 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
Im Übrigen gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Dorfen, in Kraft seit 01.11.2009 einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen

6.6 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden. Offene Stellplätze dagegen dürfen auch außerhalb liegen.

7. - 9. *keine Änderungen*

10. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

10. a) *keine Änderungen*

10. b) Für Wintergärten, für Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Erker zum Garten hin bis max. 2m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt unberührt.

10. c) für Nebengebäude bis max. 10m² Brutto-Grundfläche
 10. d) für Schwimmbecken lt. BayBO, Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a

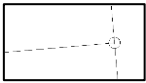
11. Wohneinheiten

Im Geltungsbereich sind pro Parzelle nur zwei Wohneinheiten zulässig.

12. - 13. *keine Änderungen*

C. HINWEISE

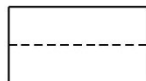
1. Hinweise durch Planzeichen



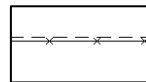
bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksteilungen



20kV Leitung überland
wird abgebaut (spätestens 2021)



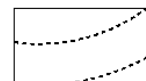
Parzellennummer, z.B. 12

z.B. 97/5

Flurstücknummer, z.B. 97/5



bestehende Baukörper



ca. Höhenlinien Abstand 5m

2. Textliche Hinweise

2.1. Denkmalpflege

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Folgende Denkmäler befinden sich in weitere Entfernung des Planungsgebietes:

- D-1-7739-0118

*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde
im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Grüntegernbach.*

2.2. Deutsche Telekom

Die bestehenden Leitungen der Telekom dürfen durch die Baumaßnahmen nicht geändert oder beschädigt werden.

2.3. Müllabfuhr

Auf Grund der Stichstraße ohne Wendefläche kann die Müllabfuhr nicht bis an die Grundstücksgrenzen fahren.

Alle zu entleerenden Müllbehälter müssen am Entleerungstag an die Siedlungshauptstraße "Tappberger Feld" gestellt werden.

2.4. Oberflächen- und Niederschlagswasser

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherrn hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen.
(weitere Informationen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/)

2.5. Klima - und Umweltschutz

Gemäß dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) § 15 besteht die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung (Schutz von Gehölzbeständen) von Eingriffen. Demnach ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das zu beseitigende Gehölze im Geltungsbereich laut § 39 BNatSchG nicht in der Schutzzeit von 1. März bis 30. September entfernt werden darf.

2.6. Zwischen Antragsteller und Stadt Dorfen ist ein Ablösevertrag zu vereinbaren um Folgekosten für die Stadt Dorfen auszuschließen.

BAUMATERIALIEN:

keine Änderungen

GRÜNORDNUNG

1. - 4. *keine Änderungen*

5. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das Merkblatt " Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau, noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden.

Des weiteren sind die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) zu beachten.

LANDWIRTSCHAFT

keine Änderungen

WASSERWIRTSCHAFT

1. - 6. *keine Änderungen*

7. Die Kosten für die wasserrechtliche Erlaubnis und ggf. die Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die Änderungen aus dem 1. Anhörungsverfahren sind farblich abgesetzt dargestellt (grün).

Alle weiteren, hier nicht aufgeführten, Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Grüntegernbach - Tappberger Feld" einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen 1.-3 bleiben durch die '4. Änderung' unberührt und gelten unverändert.

Verfahrensvermerke

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Tappberger Feld“

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 b BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB)

2. Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 a i. V. m. § 13 BauGB).

3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss Dorfen am gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den –Siegel- Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

4. Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 abs. 1a BauGB).

5. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

Dorfen, den –Siegel- Heinz Grundner, Erster Bürgermeister