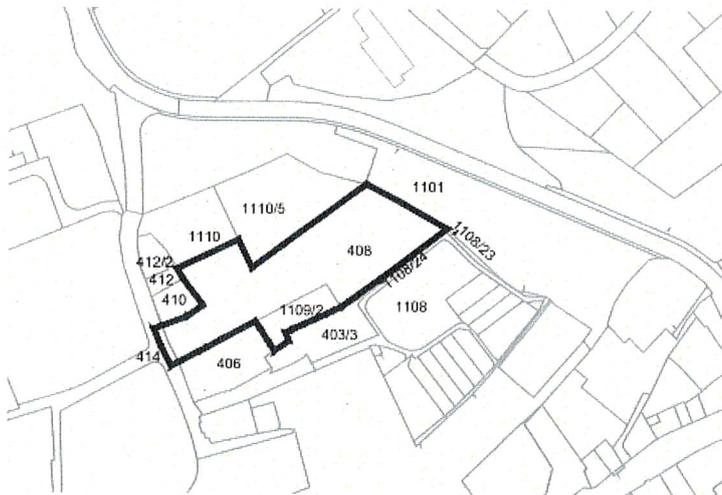


Stadt Dorfen Bebauungsplan Nr. 110

für das Gebiet Nördlich Kirchanger



Rechtsgrundlagen

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A Planzeichnung

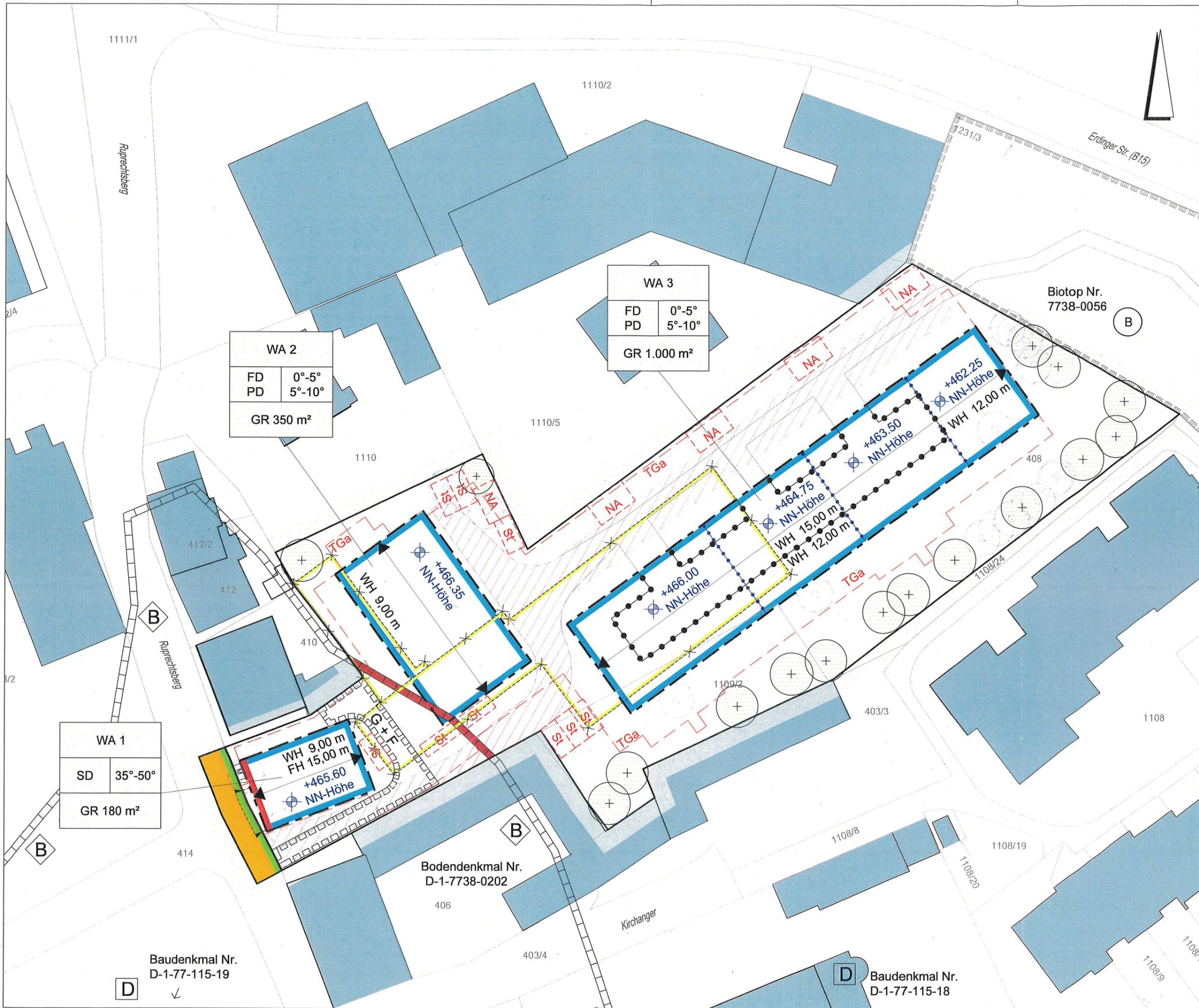
Teil B Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

Teil C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil D Verfahrensvermerke

Teil E Begründung

jeweils in der Fassung vom 23.01.2019.



1111/1

1110/2

231/3

Erdinger Str. (B15)

Ruprechtsberg



WA 2	
FD	0°-5°
PD	5°-10°
GR 350 m ²	

WA 3	
FD	0°-5°
PD	5°-10°
GR 1.000 m ²	

WA 1	
SD	35°-50°
GR 180 m ²	

Biotop Nr. 7738-0056

B

B

Ruprechtsberg

410

1110

1110/5

408

1108/24

1109/2

403/3

1108

414

Bodendenkmal Nr. D-1-7738-0202

406

Kirchanger

403/4

1108/8

1108/19

1108/20

1108/9

Baudenkmal Nr. D-1-77-115-19

D

Baudenkmal Nr. D-1-77-115-18

D

Verfasser:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure
Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-9 89 28-0
Telefax: 08161-9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
www.nrt-la.de
Internet: nrt@nrt-la.de

ARCHITEKT.UR

ULRICH REISER
LANDSHUTERSTRASSE 2
85435 ERDING
FON: 08122-1874055
FAX: 08122-1874053
info@architekt-ur.bayern

Projekt-Nr.: R129

Plan-Nr.: 1.0

Bearbeiter: Rist / ES

Datum: 23.01.2019

Maßstab: 1 : 500

Planinhalt:

BEBAUUNGSPLAN
TEIL A - Planzeichnung
von Teil A - E
Fassung vom 23.01.2019

Bauvorhaben / Vorhabensträger:

Bebauungsplan Nr. 110
für das Gebiet Nördlich Kirchanger

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen

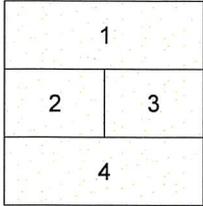
Teil B - Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

von Teil A - E

Planzeichen nach der PlanZV 90

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1		<p>1 Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO</p> <p>2 zulässige Dachformen, FD = Flachdach, PD = Pultdach SD = Satteldach</p> <p>3 zulässige Dachneigung</p> <p>4 zulässige Grundfläche in m²</p>
1.2	WH	maximal zulässige Wandhöhe in Meter
1.3	FH	maximal zulässige Firsthöhe in Meter
1.4		Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe / Firsthöhe als NN-Höhe

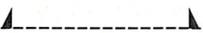
2. Baulinien, Baugrenzen

2.1		Baulinie
2.2		Baugrenze

3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

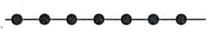
3.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
3.2		Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
3.3		Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze

4. Verkehrsflächen

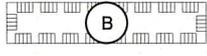
4.1		öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.2		Straßenbegrenzungslinie
4.3		Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage

Bauvorhaben / Vorhabensträger:	Planinhalt:	Verfasser:
Bebauungsplan Nr. 110 für das Gebiet Nördlich Kirchanger	BEBAUUNGSPLAN TEIL B - Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise - Seite 1 von 2 von Teil A - E Fassung vom 23.01.2019	 Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner und Ingenieure Isarstraße 9 85617 Marzling Telefon: 08161-9 89 28-0 Telefax: 08161-9 89 28-99 Email: nrt@nrt-la.de Internet: www.nrt-la.de ARCHITEKT UR ULRICH REISER FON: 08122-1874055 LANDSHUTERSTRASSE 2 FAX: 08122-1874053 85455 ERDING info@architekt-ur-bayern.de
Stadt Dorfen Rathausplatz 2, 84405 Dorfen		

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Vorgeschriebene Firstrichtung
- 5.2  Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 5.3  Abgrenzung der Höhenbezugspunkte für die Wandhöhe innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 5.4  Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- 5.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- 6.1  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop mit Biotopnummer
- 6.2  Baudenkmal mit Aktennummer
- 6.3  Bodendenkmal mit Denkmalnummer

Hinweise

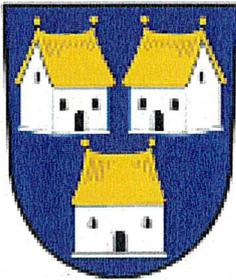
7. Sonstige Planzeichen als Hinweis

- 7.1  bestehende Gebäude
- 7.2  abzubrechende Gebäude
- 7.3  geplanter Erschließungsweg
- 7.4  Flächen für die Feuerwehr, die von Einfriedungen, baulichen Anlagen und Ablagerungen freizuhalten sind
- 7.5  Baum, zu pflanzen
- 7.6  Baum, zu entfernen
- 7.7  Vorschlag Standplatz für Mülltonnen zur Entleerung
- 7.8  Flurstücke mit Flurnummer

Quellennachweis / Plangrundlage

Digitale Flurkarte (c Bayr.LVG 2018)

Bauvorhaben / Vorhabensträger:	Planinhalt:	Verfasser:
Bebauungsplan Nr. 110 für das Gebiet Nördlich Kirchanger	BEBAUUNGSPLAN TEIL B - Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise - Seite 2 von 2 von Teil A - E Fassung vom 23.01.2019	 Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner und Ingenieure Isarstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08161-9 89 28-0 Telefax: 08161-9 89 28-99 Email: nrtrist-la.de Internet: www.nrt-la.de ARCHITEKT.UR ULRICH REISER FON: 08122-1874055 LANDSHUTERSTRASSE 2 FAX: 08122-1874053 85435 ERDING info@architekt-ur.bayern
Stadt Dorfen Rathausplatz 2, 84405 Dorfen		



Stadt Dorfen

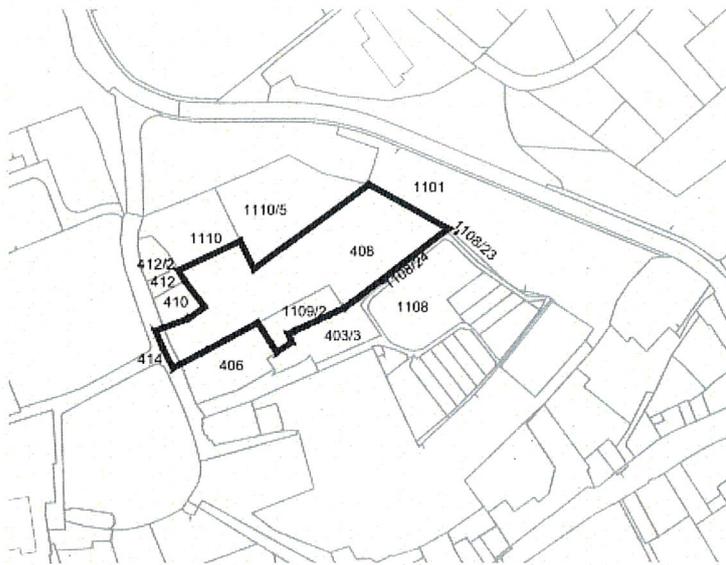
Bebauungsplan Nr. 110

für das Gebiet Nördlich Kirchanger

Teil C - Textliche Festsetzungen

von Teil A - E

Fassung vom 23.01.2019



Verfasser:



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 9 89 28-0
Telefax: 08161 - 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

ARCHITEKT.UR

85435 ERDING LANDSHUTER STRASSE 2
FON 08122-187 40 55 FAX 08122-187 40 53
www.architekt-ur.bayern

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) M. Rist

Dipl. Ing. (FH) E. Scheibl

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der zugehörigen Nutzungsschablone und dem jeweiligen Baufenster.

(2) Die Grundfläche wird bei WA2 mit 350 m² festgesetzt. Diese darf durch Terrassen um bis zu 35 m² überschritten werden. Die Grundfläche wird bei WA3 mit 1.000 m² festgesetzt. Diese darf durch Terrassen um bis zu 120 m² überschritten werden.

(3) Die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung).

Bei einem Pultdach ist die höhere Wandhöhe maßgeblich.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines Satteldaches.

(4) Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen bis zu 80 % der Grundstückfläche zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone dürfen bis max. 1,00 m über die Baulinie hinaus errichtet werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenzen hinaus errichtet werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Terrassen dürfen bis zu 3,00 m über die Baugrenzen hinaus errichtet werden.

Im WA 2 und WA 3 sind im obersten Geschoss keine Balkone, die über die Gebäudedekante überstehen, zugelassen.

4. Abstandsflächenrecht

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 festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (NA) und innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung im Sanierungsgebiet der Stadt Dorfen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Beläge der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

(3) Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

(4) Stellplätze für Fahrräder sind ober- oder unterirdisch anzulegen.

(5) Die im Plan markierte Fläche "M" für Müllbehälter ist keine Dauerfläche und darf nur für das Aufstellen am Abholungstag genutzt werden.

6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

7. Grünordnung

7.1 Allgemein

(1) Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

(2) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen.

7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 8) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.

(2) Je 250 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

(3) Wasserundurchlässige Beläge in den Freiflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) bei den geplanten Gebäuden sind entsprechende Maßnahmen zu erbringen.

9. Bauliche Gestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche, wie z. B. Dachterrassen oder Terrassen von Staffelgeschossen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in den Baugebieten nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,0 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, vorgenommen werden.

(2) Stützwände bis maximal 2,0 m Höhe sind zulässig. Die Stützwände sind mit Kletterpflanzen und / oder vorgepflanzten Sträuchern zu begrünen.

11. Einfriedung

(1) Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Tiefgaragen- oder der Feuerwehrzufahrten sind nicht zulässig.

(2) Als Einfriedungen sind Hecken, Maschendraht- oder Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Teil C – Textliche Hinweise

1. Denkmalpflege als Hinweis

(1) Auf folgende im Südwesten und Süden vom Geltungsbereich gelegene Baudenk-
mäler wird hingewiesen:

- Baudenkmal im Südwesten gelegen:
Aktenummer D-1-77-115-19 „Wallfahrtskirche Maria Himmelfahrt - katholi-
sche Kirche, Wandpfeilerkirche, Pfarrkirche, Wallfahrtskirche, Ruprechtsberg
3 in Dorfen,“
- Baudenkmal im Süden gelegen:
Aktenummer D-1-77-115-18 „Pfarrhof, syn. Ökonomie-Pfarrhof, syn. Pfarr-
Ökonomie, Pfarrhaus, Ruprechtsberg 6 in Dorfen,“

(2) Auf folgendes in den Geltungsbereich hineinragende Bodendenkmal wird hinge-
wiesen:

- Bodendenkmal im Westen gelegen und hineinragend:
Denkmalnummer D-1-7738-0202 „Untertägige spätmittelalterliche und früh-
neuzeitliche Siedlungsteile der Markterweiterungen von Dorfen.“

(3) Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschrän-
ken.

(4) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine
denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigen-
ständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde
zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachli-
chen Anforderungen formulieren.

In den Bereichen WA1 und WA2 und für den Bau der Tiefgarage bedürfen Bodenein-
griffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG. Für
das übrige Plangebiet (WA3) gilt der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8.1-2
DSchG.

(5) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fach-
lichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der ge-
planten Baufläche durchzuführen.

(6) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachge-
rechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Auf-
sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumenta-
tion aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer

Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

(7) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

(8) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

(9) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

2. Oberboden als Hinweis

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

3. Brandschutz als Hinweis

(1) Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

(2) Für das Baugebiet ist für die Bereitstellung von Löschwasser ein Grundschutz von 96 m³/h (nach DVGW Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung) vorgesehen. Ein darüber hinaus notwendiger Feuerschutz ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugebiet sicher zu stellen.

4. Immissionsschutz als Hinweis

Die Berechnung der Beurteilungspegel für Verkehrslärm (hier auch die B15, Erdinger Straße) nach der RLS 90 ergibt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005, an den nächstgelegenen geplanten Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit teilweise deutlich überschritten werden, somit sind für das Bauvorhaben Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. orientierte Bauweise, passive Maßnahmen / Erläuterung siehe unter Teil E - Begründung Pkt. 6)

Glockenläuten

Das neu entstehende Baurecht darf keine Auswirkungen auf das Glockenläuten der nahe gelegenen denkmalgeschützten Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt haben und ist von den neuen Bewohnern zu dulden.

5. Ver- und Entsorgung als Hinweis

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Mischwasserkanalisation der Stadt Dorfen. Gemäß dem Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

6. Baumpflanzungen in dem Bereich von Telekom-Leitungen als Hinweis

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 –siehe u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7. Grünordnung als Hinweis

(1) Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

(2) Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

(3) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Gehölzschnitt und Baumrodungen

Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen werden ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 1. Oktober bis 28./ 29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt.

Die zu fällenden Bäume sind vorab durch eine Umweltbaubegleitung auf Nistplätze und Strukturen wie Höhlen und Spalten zu untersuchen. Bei Bedarf (z.B. bei Höhlenbäumen) sind gegebenenfalls vorgezogene Maßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

Schutz von Bäumen

Vor Beginn der Erdarbeiten sind im Bereich der Bestandsbäume stabile ortsfeste Baumschutzzäune aus Holz gem. DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Die Baumschutzmaßnahmen sind durch eine fachkundige

Person (z.B. Umweltbaubegleitung) zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind weitere geeignete Maßnahmen festzulegen (wie z.B. Wurzelvorhang).

Abrissarbeiten der Gebäude

Vor Abbruch der Gebäude muss geprüft werden, ob gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind, dann muss der Abbruch gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt.

8. Pflanzlisten als Hinweis

(1) Für Baum- und Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

Bäume

Acer spec.	(Ahorn in Arten und Sorten)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus spec.	(Kirsche in Arten und Sorten)
Tilia spec.	(Linde in Arten und Sorten)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Obstgehölze in Sorten	

Sträucher

Amelanchier lamarckii	(Kupfer - Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch in Arten und Sorten)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Rosen in Arten und Sorten)
Spiraea spec.	(Spiree in Arten und Sorten)
Syringa spec.	(Flieder in Arten und Sorten)
Viburnum spec.	(Schneeball in Arten und Sorten)

Teil D - Verfahrensvermerke

von Teil A – E Fassung vom 23.01.2019

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 27.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Nördlich Kirchanger“ gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.08.2018 bis 27.09.2018 durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 24.08.2018 bis 27.09.2018 durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 19.12.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 19.12.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.01.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.01.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, **04. März 2019**

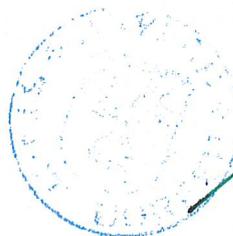


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.02.2020 gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Dorfen, **17. März 2021**



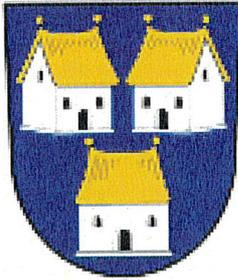
Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

U

1935 1000 A

U

1935 1000 B



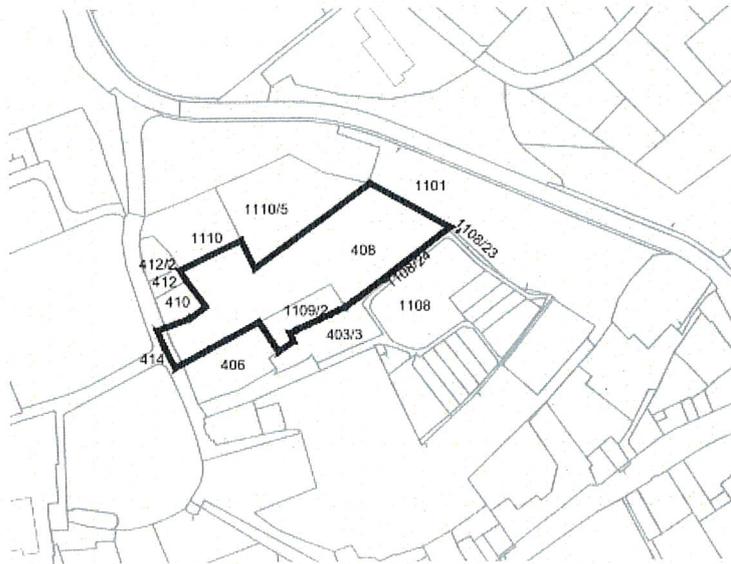
Stadt Dorfen Bebauungsplan Nr. 110

für das Gebiet Nördlich Kirchanger

Teil E - Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 23.01.2019



Verfasser:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 9 89 28-0
Telefax: 08161 - 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Narr Rist Türk

ARCHITEKT.UR

85435 ERDING LANDSHUTER STRASSE 2
FON 08122-187 40 55 FAX 08122-187 40 53
www.architekt-ur.bayern

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) M. Rist
Dipl. Ing. (FH) E. Scheibl

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Ausgangssituation.....	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Geltungsbereich.....	4
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3	Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Abstandsflächenrecht	7
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
3.6	Verkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	8
3.7	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	9
3.8	Grünordnung	9
3.9	Bauliche Gestaltung	10
3.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	11
3.11	Einfriedung	11
4	Verkehrsanbindung	12
5	Ver – und Entsorgung	13
6	Immissionsschutz.....	14
7	Denkmalpflege	15
8	Kampfmittel	19

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat am 27.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.110 "Nördlich Kirchanger" beschlossen. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - "Bebauungspläne der Innenentwicklung". Die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Nachdem Ende 2017 die Dorfner Akademie Handel geschlossen wurde, soll nun auf den Grundstücken Wohnraum entstehen.

Das Gebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtflächen und Bahnhofsumfeld“ vom 06.09.2017 mit eigener Satzung.

Die zukünftige Verkehrserschließung soll über die Ruprechtsberg Straße erfolgen.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes Dorfen. Das Gebiet schließt im Westen an die Ruprechtsberg Straße an. Im Norden und Süden schließt Wohnbebauung an. Im Osten schließt ein Wäldchen (mit der Biotop Nr. 7738-0056) an und dahinter verläuft die Erdinger Straße (B15).

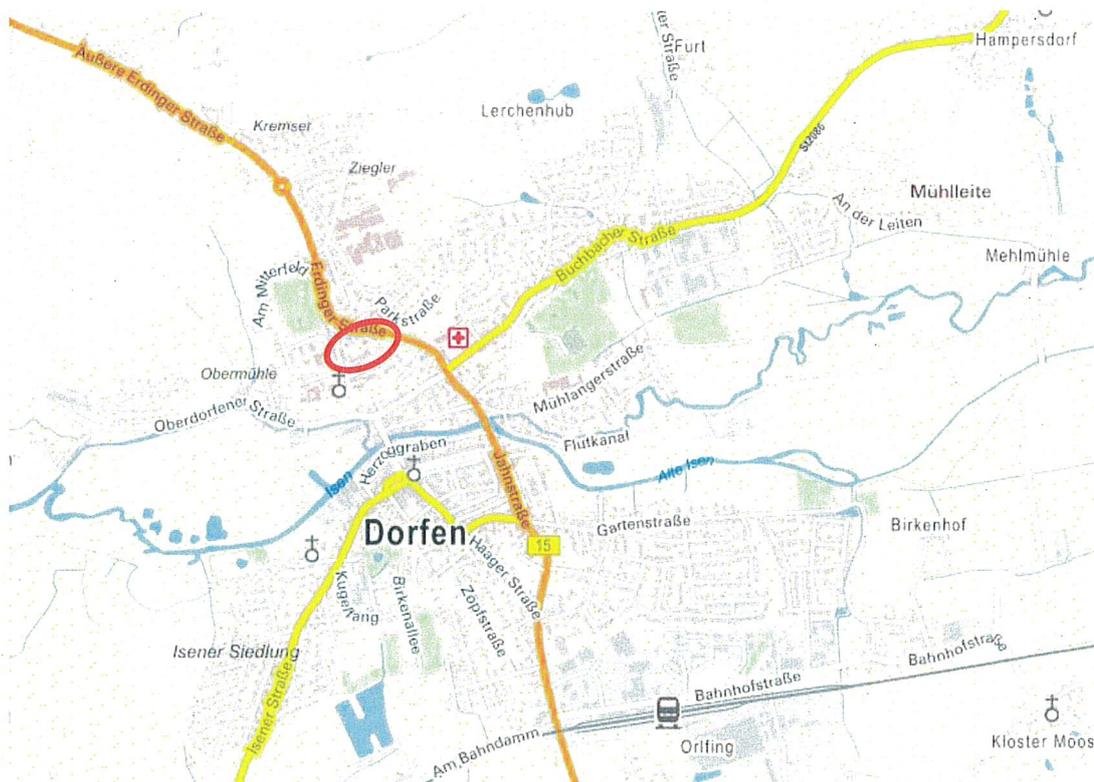


Abbildung 1 (ohne Maßstab): Lageplan Stadt Dorfen, (Quelle: Ausschnitt Bayern Atlas, Stand Juli 2018)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 5.018 m² (0,5 ha) und beinhaltet in der Gemarkung Dorfen vollumfänglich die Fl. Nrn. 408 und 1109/2 sowie teilweise die Fl. Nr.: 414.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Stadt Dorfen liegt in der Fassung vom 05.10.2005 ein mit der Bekanntmachung am 24.03.2006 wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Der Flächennutzungsplan stellt im Gebiet des Geltungsbereiches gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Verfahren nach §13 a BauGB kann der FNP durch Berichtigung angepasst werden. Die Stadt Dorfen wird die Berichtigung durchführen.

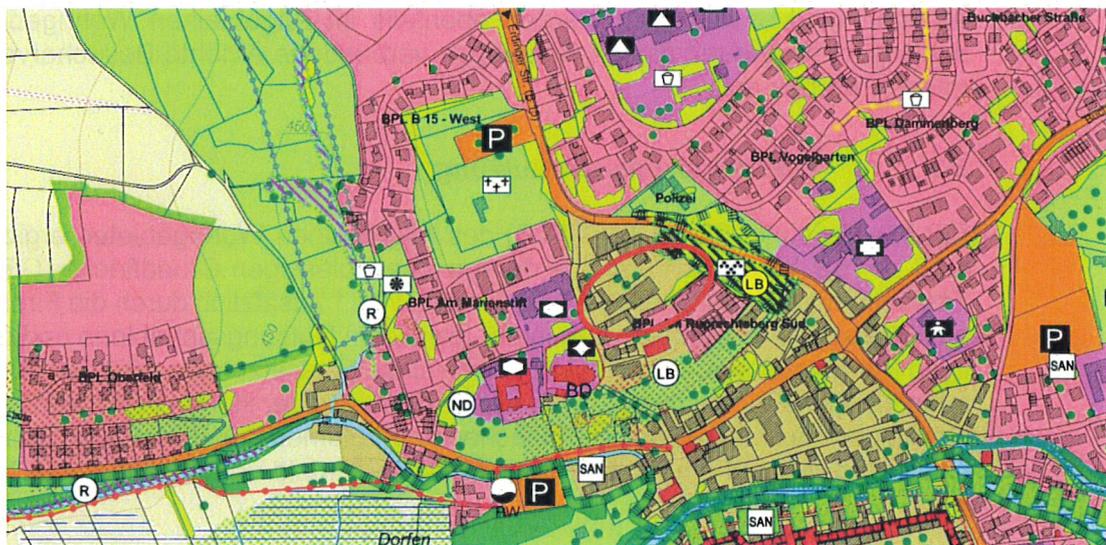


Abbildung 2 (ohne Maßstab): Lage im Stadtgebiet, Darstellung des rechtswirksamen FNP der Stadt Dorfen, (Quelle: FNP Stadt Dorfen)

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und Tankstellen durch die mit Ihnen verbundenen Emissionen im Baugebiet nicht zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da der mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Besucherverkehr vermieden werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Bereiche (WA 1 bis WA 3) des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und im WA 1 zusätzlich durch die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, die differenziert in der jeweiligen Nutzungsschablone und dem jeweiligen Baufenster eingetragen sind. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da mit der Festsetzung der Höhen in Kombination mit der Größe der maximal bebaubaren Flächen das Volumen der zukünftigen Bebauung definiert wird und auf ein für das städtebauliche Umfeld verträgliches Maß beschränkt wird.

Da die Terrassen auch zur Grundfläche gezählt werden, werden hierfür folgende Überschreitungen festgesetzt. Die Grundfläche bei WA2 darf durch Terrassen um bis zu 35 m² überschritten werden und die Grundfläche bei WA3 darf durch Terrassen um bis zu 120 m² überschritten werden.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung). Bei einem Pultdach ist die höhere Wandhöhe maßgeblich. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Höhe des jeweils im Baufenster und dem jeweiligen Baukörper in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (Angabe in Meter über Normalnull).

Um die Realisierung der geplanten Tiefgarage zum Stellplatznachweis (vgl. Ziffer 3.5) zu ermöglichen, darf die gesamte versiegelte Fläche im Geltungsbereich bis zu 80% der Grundstücksfläche betragen. Für die nicht durch Gebäude und Nebengebäude

überbauten Teile der Tiefgarage gilt jedoch, dass das darüber liegende Gelände flächendeckend begrünt wird. Hierdurch soll im Gegenzug ein ausreichender Anteil an begrünter Freifläche gesichert werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die für Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Grundsätzlich dürfen diese von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wurde festgelegt, dass die Baulinie und Baugrenzen im Allgemeinen sehr eng an die Baukörper angesetzt sind, so dass untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone die Baulinie bis zu 1,00 m, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen, überschreiten dürfen. Des Weiteren dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten etc. die Baugrenze bis zu 1,50 m, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen, überschreiten. Diese Festsetzung orientiert sich an der Regelung nach Art. 6 Absatz 8 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung. Zu beachten ist dabei, dass unabhängig davon die jeweilig festgesetzte Grundfläche (GR) einzuhalten ist.

Da die Bauräume relativ eng gefasst sind, wird ergänzend folgende Festsetzung getroffen, um einen gewissen Planungsspielraum zu gewährleisten: Terrassen dürfen bis zu 3,00 m über die Baugrenzen hinaus errichtet werden, da diese keine gebäudeähnliche Wirkung haben.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind im WA 2 und WA 3 im Dachgeschoss keine Balkone, die über die Gebäudekante überstehen, zugelassen.

3.4 Abstandsflächenrecht

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 festgesetzt.

Das Gebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtf lächen und Bahnhofsumfeld“ vom 06.09.2017 mit eigener Satzung. Somit darf es aus städtebaulichen Gründen zu Abweichungen hiervon kommen.

Im WA 1 wurde nach Abstimmung mit der Stadt Dorfen und der städtebaulichen Beraterin Frau Schneider der Stadt Dorfen das Gebäude so positioniert. Durch diese notwendige städtebaulich sinnvolle Positionierung werden die Abstandsflächen nach BayBO im Süden um 0,5 m und im Norden um 1,5 m unterschritten.

Die Anforderungen an den Brandschutz werden erfüllt. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung kann trotz verkürzter Abstandsflächen durch eine angepasste Gebäudeplanung sichergestellt werden.

Somit ist die Unterschreitung der Abstandsflächen nach Bay BO zur Erreichung des städtebaulichen Ziels der Schließung der Baulücke angemessen.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Nebenanlagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (NA) und in den Baufenstern zulässig, um zu gewährleisten, dass eine in diesen Bereichen gewünschte gestalterische Einheit entsteht.

Die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung im Sanierungsgebiet der Stadt Dorfen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.

Die Tiefgarage ist nur in den hierfür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Tiefgaragen, um den Nachweis der Stellplätze zu ermöglichen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu der festgelegten Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Ziffer 3.2) zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken. So soll gewährleistet werden, dass an der Oberfläche ein gut zu bepflanzender, möglichst hoher Freiflächenanteil im Baugebiet verbleibt und damit eine hohe Wohnumfeldqualität erhalten wird.

Seitliche Ansichtsflächen von Teilen der Tiefgarage sind durch die Geländeentwicklung nicht vermeidbar, da diese aber optisch wie Stützmauern, deren Höhe ca. 1,50 m betragen, wirken, geht hiervon keine störende Wirkung aus. Stützmauern sind bis maximal 2,0 m Höhe laut textlicher Festsetzung Punkt 10.(2) zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plan markierte Fläche „M“ für Müllbehälter keine Dauerfläche ist und nur für das Aufstellen am Abholungstag genutzt werden soll.

3.6 Verkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass im Plangebiet eine öffentliche Verkehrsfläche festgelegt ist.

Der private Fußweg ist als Hinweis für die Erschließung der Gebäude und im Nordosten als Anschluss an eine fußläufige Verbindung zur Erdinger Straße (B15) in der Planzeichnung dargestellt.

Auf der Flurnummer 1109/2 ist ein Geh- und Fahrrecht für die Flurnummer 410, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu sichern, um jederzeit einen Zugang zur Garage sicher zu stellen.

Die Ein- und Ausfahrt zu der im Geltungsbereich gelegene Tiefgarage ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zugelassen. Diese Festlegung ist erforderlich, um die Zufahrt auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind zum Erhalt des Landschaftsbildes und der Sicherung der Erholungsnutzung unterirdisch zu führen.

3.8 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es das geplante Wohngebiet in das bestehende, gut durchgrünte, gewachsene Ortsbild einzufügen und eine hohe Wohnumfeldqualität zu schaffen. Die zu fällenden Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

3.8.1 Allgemein

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und lange ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzung die Umsetzung des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ festgesetzt.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese nachzupflanzen sind.

3.8.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um die Durchgrünung in den privaten Gärten zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze bzw. als Lagerflächen dienen. Pflanzenvorschläge sind unter Hinweise Pkt. 8 zu finden.

Zur Sicherung der Durchgrünung ist mindestens ein Laubbaum je angefangener 250 m² zu pflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar. Ein Vorschlag für die Baumstandorte ist in der Planzeichnung als Vorschlag unter den Hinweisen mitaufgenommen.

Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass wasserundurchlässige Beläge in den Freiflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

3.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden wurde im Rahmen des Bebauungsplanes auch auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hingewiesen.

Gehölzschnitt und Baumrodungen

Die notwendigen Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen sollen in dem vorgegebenen Zeitraum, ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 1. Oktober bis 28./ 29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt werden. Dadurch wird die Tötung von Individuen und die Zerstörung von Gelegen vermieden.

Die zu fällenden Bäume sind vorab durch eine Umweltbaubegleitung auf Nistplätze und Strukturen wie Höhlen und Spalten zu untersuchen. Bei Bedarf (z.B. bei Höhlenbäumen) sind gegebenenfalls vorgezogene Maßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

Schutz von Bäumen

Zum Schutz der angrenzenden Biotopstruktur und des Baumbestandes sind Baumschutzmaßnahmen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) durchzuführen. Gegebenenfalls sind weitere geeignete Maßnahmen festzulegen (wie z.B. Wurzelvorhang).

Abrissarbeiten der Gebäude

Vor Abbruch der Gebäude muss geprüft werden, ob gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind, dann muss der Abbruch gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt.

3.9 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung eines zusammenhängenden Ortsbildes.

Die im Geltungsbereich zulässige Dachform ist im WA 1 das Satteldach mit einer Dachneigung 35°-50° (gemessen zur Waagrechten) und im WA 2 und WA 3 das Flachdach mit einer Dachneigung 0°-5° (gemessen zur Waagrechten) sowie das Pultdach mit einer Dachneigung 5°-10° (gemessen zur Waagrechten).

Für das in den öffentlichen Raum hinein wirksame Gebäude (WA 1), wird das Satteldach als Dachform festgesetzt. Diese Dachform fügt sich in die bestehende historisch geprägte Bebauung an der Ruprechtsberg Straße ein.

Für die Gebäude (WA 2 und WA 3) im rückwärtigen Bereich sollen zeitgemäße Dachformen zugelassen werden, um z.B. auch Dachterrassen baulich zu ermöglichen.

Die abzubrechenden Bestandgebäude hatten jetzt zum Teil auch schon ein Flachdach bzw. ein sehr flaches Satteldach und auch in der Umgebung gibt es bereits mehrere Flachdächer, so dass das Ortsbild nicht markant verändert wird bzw. keine Verschlechterung zum jetzigen Stand entsteht.

Flachdächer sind aus klimatischen, mikroökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen. Des Weiteren dienen sie als Puffer für das Niederschlagswasser. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen, wie z. B. bei einer Nutzung als Dachterrasse oder im Falle der als Terrassen genutzten, rückgesetzten Staffelgeschosse.

3.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Geltungsbereich dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,0 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Dieser Wert ist notwendig, um in dem abfallenden Gelände ebene Flächen herstellen zu können. Die künftigen Gebäudestrukturen sollen bestmöglich in das Gelände eingepasst werden. Hierfür sind relativ großzügige Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Stützwände bis maximal 2,0 m Höhe sind zulässig. Die Regelung wurde getroffen, da aufgrund der Grundstückstiefen und der dort möglichen erhöhten Lage der Tiefgaragen ggf. ein Ausgleich der zugelassenen Höhen nicht möglich ist. Mauern sind nach Bayerischer Bauordnung bis 2,0 m Höhe allgemein genehmigungsfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO). Da die Wirkung dieser genehmigungsfreien Mauern der von Stützwänden gleichkommt, werden im gegenständlichen Bebauungsplan Stützwände bis maximal 2,0 m Höhe zugelassen. Die Stützwände sind dann, um diese gestalterisch aufzulockern, mit Kletterpflanzen und / oder mit vorgepflanzten Sträuchern zu begrünen.

3.11 Einfriedung

Im Bereich der Grundstücks-, Tiefgaragen- oder der Feuerwehrezufahrten ist die Einfriedung nicht zulässig. Diese Festlegung sichert die freie Zugänglichkeit dieser Bereiche.

Als Einfriedungen sind Hecken, Maschendraht- oder Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Dies entspricht der im Stadtbild typischen Gestaltung.

4 Verkehrsanbindung

Zur Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes wurde eine Untersuchung (Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, München, vom 03.05.2018) durchgeführt, in der im Vorgriff zum Bebauungsplanverfahren die gestalterischen Dimensionierungsvorgaben zur Ausbildung des geplanten Knotenpunktes definiert und deren Funktionsfähigkeit durch Leistungsfähigkeit nachgewiesen wurde.

Basierend auf den Ergebnissen ist festzuhalten, dass aufgrund der geplanten Wohnbebauung keine Ertüchtigungsmaßnahmen am Knotenpunkt ergriffen werden müssen. Durch die geplante Bebauung erhöhen sich die Wartezeiten der Verkehrsteilnehmer rechnerisch im Mittel um weniger als eine Sekunde. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass durch den möglichen Bau einer Ortsumfahrung (B 15n) am Knotenpunkt eine signifikante Entlastung eintreten wird, welche im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens noch nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Feuerwehrezufahrt in das Baugebiet wurde mit der KBI abgestimmt und in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Eine Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5 Ver – und Entsorgung

- (1) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Mischwasserkanalisation der Stadt Dorfen. Gemäß dem Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.
- (2) Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist sichergestellt.
- (3) Die Löschwasserversorgung ist für das Gebiet gesichert.
- (4) Die Abfallentsorgung erfolgt durch die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen.

6 Immissionsschutz

Für die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) bei den geplanten Gebäuden sind entsprechende Maßnahmen zu erbringen.

Nach Aussage von Herrn Süss, Umweltingenieur, Landratsamt Erding, Immissionsschutz, SG 42-2, ist kein Immissionsschutzgutachten für das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die E-Mail vom 20.07.2018 lautet wie folgt:

„Nach einer durchgeführten Ortseinsicht kann ich Ihnen mitteilen, dass für die vorliegende Planung kein Immissionsschutzgutachten erforderlich wird.“

Die Berechnung der Beurteilungspegel für Verkehrslärm (hier durch die B 15) mit den Verkehrszahlen von 2015 ergibt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA am geplanten Gebäude im Planungsgebiet deutlich überschritten werden (tagsüber bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A)).

Für das Vorhaben werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. orientierte Bauweise, passive Maßnahmen).

Z.B. müssten innerhalb des Einwirkungsbereiches der Erdinger Straße (B 15) die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulegen, dass sie die den Lärmpegelbereichen II, III und IV der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabelle 7 der DIN 4109). Der Einwirkungsbereich des Lärmpegelbereiches IV erstreckt sich bis 55 m und der des Lärmpegelbereiches III bis 110 m, ausgehend von der Straßenmitte.“

7 Denkmalpflege

Hingewiesen werden soll auf die im Umfeld und im Geltungsbereich gelegenen und hineinragende vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichneten Bau- und Bodendenkmäler.

Im Südwesten gelegenes Baudenkmal:

Aktennummer D-1-77-115-19 „Wallfahrtskirche Maria Himmelfahrt - katholische Kirche, Wandpfeilerkirche, Pfarrkirche, Wallfahrtskirche, Ruprechtsberg 3 in Dorfen,“

Im Süden gelegenes Baudenkmal:

Aktennummer D-1-77-115-18 „Pfarrhof, syn. Ökonomie-Pfarrhof, syn. Pfarr-Ökonomie, Pfarrhaus, Ruprechtsberg 6 in Dorfen,“

Im Westen gelegen und hineinragendes Bodendenkmal:

Denkmalnummer D-1-7738-0202 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Markterweiterungen von Dorfen.“

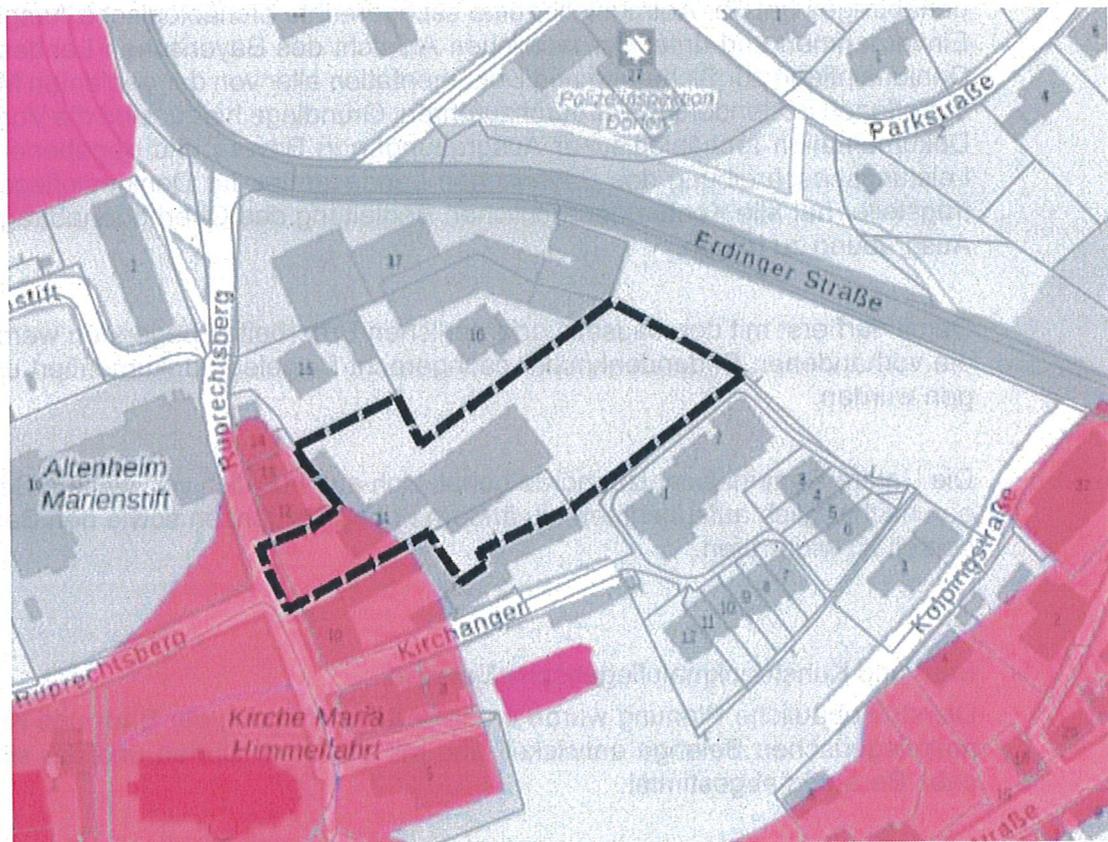


Abbildung 3 (ohne Maßstab): Lageplan Bau- und Bodendenkmäler (Quelle: Ausschnitt Bayern Atlas, Stand Juli 2018)

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eingriffe in die Bodendenkmäler können insofern grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1

BayDSchG notwendig ist und in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

In den Bereichen WA1 und WA2 und für den Bau der Tiefgarage bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG. Für das übrige Plangebiet (WA3) gilt der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 DSchG.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten.

Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Des Weiteren ist der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen und nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

Damit darf erst mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die städtebauliche Planung wurde unter Berücksichtigung der Bau- und Kunstdenkmalpflegerischen Belange entwickelt und mit der Stadt Dorfen und der städtebaulichen Beratung abgestimmt.



Abbildung 4 (ohne Maßstab): Ansicht Süd am Ruprechtsberg (Quelle: Planung Architekturbüro Reiser, Stand Oktober 2018)



Abbildung 6 (ohne Maßstab): Silhouette Dorfen, Neubauten blau dargestellt, Abbruch ausgeixt
(Quelle: Planung Architekturbüro Reiser, Stand Januar 2019)



Abbildung 7 (ohne Maßstab): Silhouette Dorfen nach Baumaßnahme, WA 2 befindet sich hinter einem Baum, WA 3 ca. 75. M hinter dem Pfarrhof
(Quelle: Planung Architekturbüro Reiser, Stand Januar 2019)



Abbildung 8 (ohne Maßstab): Fotomontage Dorfen, Neubauten weiß eingetragen
(Quelle: Planung Architekturbüro Reiser, Stand Januar 2019)

8 Kampfmittel

Derzeit sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich bekannt.

