



Stadt Dorfen

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ruprechtsberg - Nord I"
Verfahren nach §13 a BauGB

Planzeichnung im M 1-500
Planfassung vom 28.07.2021

Franz Schmid Architekt, Zöpfstraße 5, 84405 Dorfen

Satzung der Stadt Dorfen zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ruprechtsberg-Nord I“. Verfahren nach § 13 a BauGB.

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie des § 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
- dem Art. 81 der BayBO
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- dem Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern,

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung im Verfahren nach §13a Baugesetzbuch als Satzung.

Festsetzungen durch Planzeichen:



Öffentliche Verkehrsfläche



Bestehende Bebauung



Grundstücksgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung



Baugrenze



von der Bebauung freizuhalten



Schallschutz-Linie entsprechend ursprünglichen Bebauungsplans

SD

Satteldach

FD

auch Flachdach möglich.

WA

allgemeines Wohngebiet

0,3

max. zulässige Grundflächenzahl

0,3

max. zulässige Geschossflächenzahl

21 ° - 26 °

zulässige Dachneigung Satteldach

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß innerhalb der Baugrenze, hier
2 Vollgeschosse



Firstichtung Satteldach

Festsetzungen durch Text:

- Die maximal zulässige Traufhöhe der Außenwand beträgt 4,40 m. Sie ergibt sich aus dem Maß von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Begrenzung der Dachfläche.
- Als Dachdeckung sind auch rote Ziegel oder Dachsteine zulässig
- Auf erdgeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind auch Flachdächer mit einer Nutzung als Dachterrasse zulässig.
- Die Abstandsflächenregelung der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung gilt für den Bereich der Bebauungsplanänderung. Im Bereich des Versatzes der Baulinie an der südlichen Grenze der Baulinie kann die Abstandsfläche unterschritten werden. Maßgeblich für die mögliche Bebauung an dieser Stelle ist die Baugrenze.
- Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter.

Hinweise durch Text:

- Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Siehe Planzeichnung. Das Grundstück ist über das untergeordnete Straßennetz erschlossen, unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße B 15 sind nicht zulässig.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen, evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Verfahrensvermerke:

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 09.12.2020 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ruprechtsberg-Nord I“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen
2. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16. März 2021 bis zum 23. April 2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich der geplanten Bebauungsplanänderung gegeben.
3. Die Einholung der Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16. März 2021 bis zum 23. April 2021 durchgeführt.
4. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 28.07.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen

Dorfen, den 02.08.2021

Heinz Grundner

1. Bürgermeister der Stadt Dorfen

Siegel

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am

Hierbei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.07.2021 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den

Heinz Grundner

1. Bürgermeister der Stadt Dorfen

Siegel

Begründung für die Bebauungsplanänderung.

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit für den Sohn der Grundstückseigentümerin geschaffen werden, im elterlichen Einfamilienhaus eine eigenständige Wohnung für sich und seine zukünftige Familie zu errichten.

Um das zu ermöglichen, ist eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes notwendig um ausreichend Wohnfläche zu schaffen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht diese bauliche Veränderung.

Diese Änderung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um im Sinne der Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen bei gleichzeitiger Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung wird dem § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Durch die Inanspruchnahme von vorhandenen Flächen kann auf eine zusätzliche Bodenversiegelung verzichtet werden.

Außerdem werden die Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB in Betracht gezogen. Insbesondere soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen generationenübergreifend in Einklang bringt, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie Klimaschutz in der Stadtentwicklung können durch die hier erfolgte Innenentwicklung gewährleistet werden.

Die Grundstücksgröße innerhalb des Dorfer Stadtbereichs ist ausreichend groß bemessen für dieses Vorhaben, die aktuell zulässige GRZ und GFZ wird nicht überschritten.

Somit handelt es sich um eine maßvolle Verdichtung im Sinne einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Abstandsflächen können eingehalten werden.