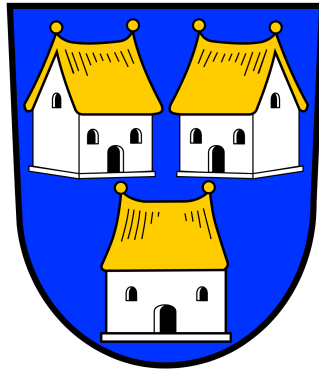


Stadt Dorfen  
Bebauungsplan Nr. 30  
**"Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"**

**3. Änderung**



Planfassung: 09.06.2021

Endfassung: 28.07.2021

**M 1:1000**

Entwurfsverfasser:

**peter byrne | architekt**  
Mühlangerstraße 42, 84405 Dorfen, tel. 08081 8269

[www.peterbyrne-architekt.de](http://www.peterbyrne-architekt.de)

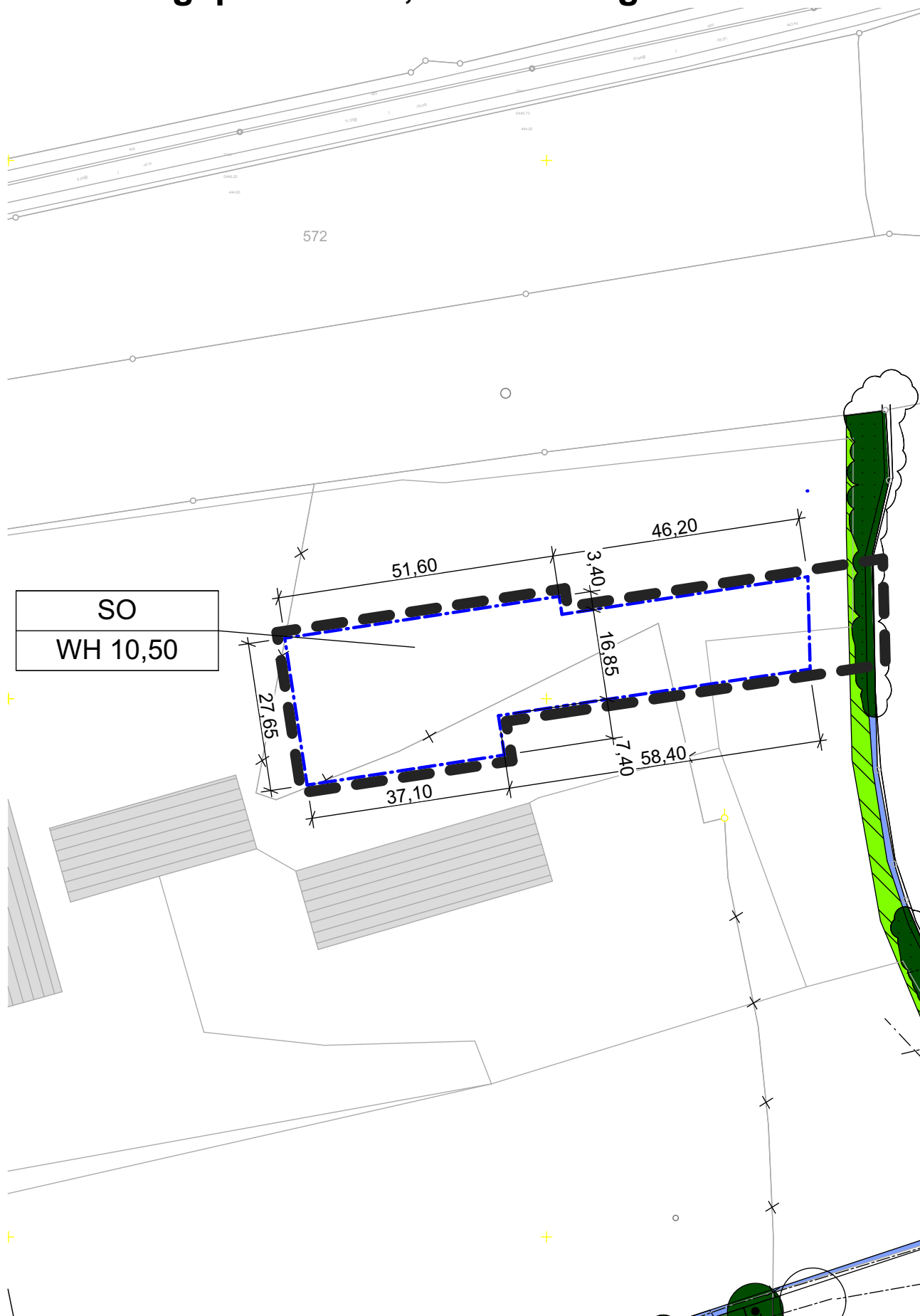
Grünordnung:

**Lex Kerfers\_Landschaftsarchitekten**  
Emling 25, 85461 Bockhorn, 08122 943801

[www.lex-kerfers.de](http://www.lex-kerfers.de)

# Bebauungsplan Nr. 30, 3. Änderung

M 1:1000



**Stadt Dorfen**  
**Bebauungsplan Nr. 30**  
**"Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"**

**3. Änderung**




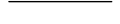

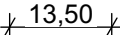
Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund  
- der §§ 1-4 sowie 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

- 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 19.09.1993 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter.

**Festsetzungen durch Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
SO	Sondergebiet Fachschule mit Büro, Kindertagesstätte und alle sonstigen Schulen
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
	
	Strassenbegrenzungslinie
WH 10,50	max. Wandhöhe (z.B. 10,50 m)
	Maßangabe in Metern (z. B. 13,50 m)
1966	Flurstücksnummer

## **Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Sondergebiet SO, Fachschule mit Büro, Kindertagesstätte und alle sonstige Schulen

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Fachschule mit Bürogebäuden, Kindertagesstätten und allen sonstigen Schulen.

Allgemein zulässig sind:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Fachschuleinrichtungen einschließlich Lehr- und Seminargebäude und sonstiger Bildungseinrichtungen.
3. Schank- und Speisewirtschaften (Mensa, Café) in Nutzung ausschließlich für den Fachschulbetrieb sowie angegliederten Nutzungen, z.B. Seminare.
4. Kindertagesstätten und alle sonstigen Schulen

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ I von 0,5 und eine GRZ II von 0,6 festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl GFZ darf einen Wert von 1,2 nicht überschreiten.

### **3. Dächer**

Bei allen Gebäuden sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

#### 4. Festsetzungen zum Schallschutz

##### Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

- Sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, welche bei geschlossenem Fenster einen ausreichenden Luftaustausch sicherstellen.
- Mit Ausnahme an der Ostfassade sind keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestdiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden.
- Der Innenraumpegel der Lüftungsanlagen darf 25 dB(A) nicht überschreiten.

##### Bauschalldämm-Maß für den Neubau

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von Lärmpegelbereich und Nutzung folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  aufweisen.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürräume <sup>a)</sup> und Ähnliches
	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils / dB		
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	b)	50	45
VII	b)	b)	50

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

##### Erschütterungen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Freistellungsverfahren ist vom Antragsteller anhand eines Gutachtens nachzuweisen, dass durch die Erschütterungen des Bahnverkehrs keine schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Schäden an Gebäuden) hervorgerufen werden.

Abbildung 1 schutzbedürftige Aufenthaltsräume:

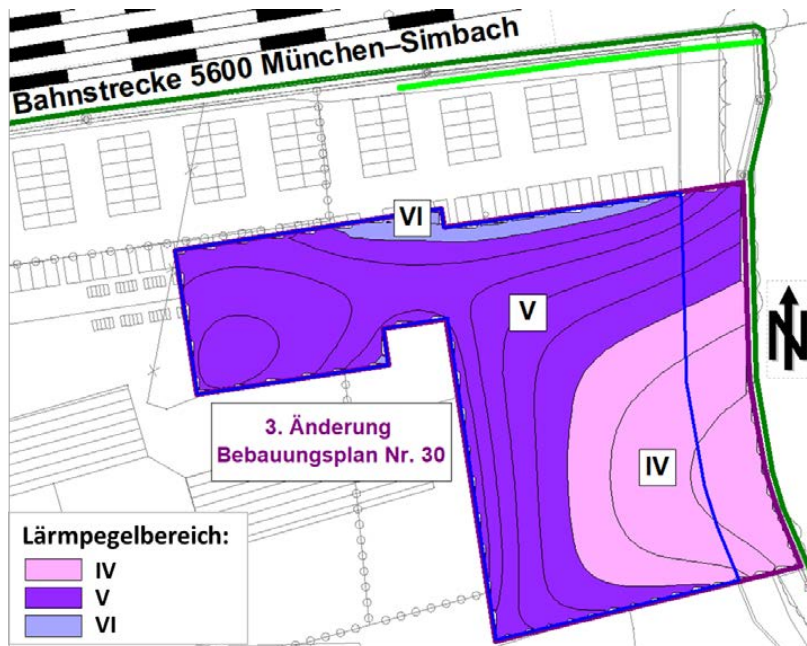
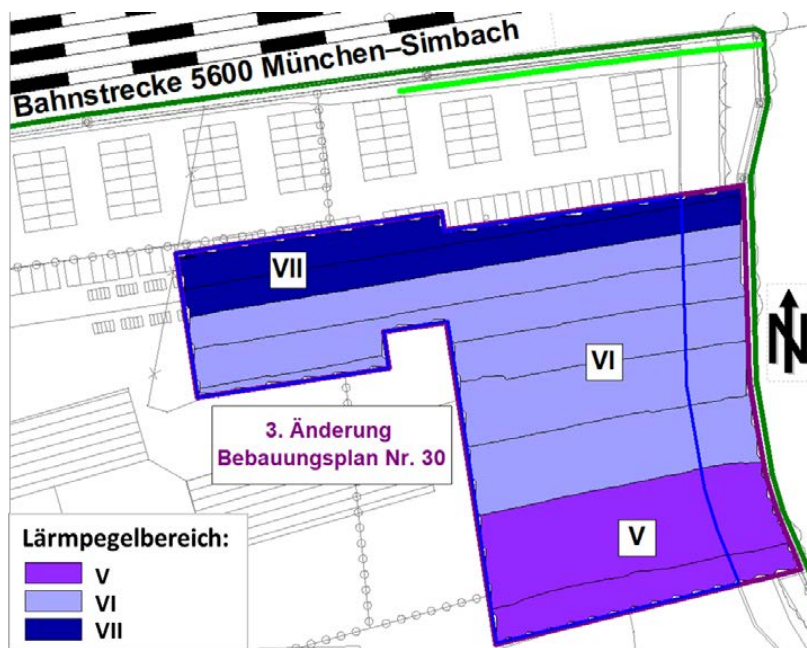


Abbildung 2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden:



## Hinweise zum Schallschutz

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Dorfen eingesehen werden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume und in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Räume.

Punkt 2 der Festsetzung: Zu Reinigungszwecken dürfen die Fenster geöffnet werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Das in Punkt 3 angegebene Gesamtbauschalldämmmaß resultiert aus dem prognostizierten Verkehrslärm (Prognose 2035) und dem Gewerbelärm.

Von der Festsetzung Punkt 3 kann abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß  $R_w$  wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben ( $R_w (C; C_{tr})$  dB, zum Beispiel:  $R_w 37 (-1; -3)$  dB. Der Korrekturwert „ $C_{tr}$ “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des  $C_{tr}$  – Werts erfüllt wird.

## 5. Hinweise

### Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Baumpflanzung

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich Bepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### Landwirtschaft

Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind zu dulden. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (min. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

### Wasserrecht

Das Schmutzwasser ist in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten und über die städtische Kanalisation zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist über das Regenrückhaltebecken abzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist auf ein mindestens 10-jähriges Regenereignis auszulegen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken ist im Baugenehmigungsverfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### Schallschutz

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Vorhaben im Geltungsbereich, werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und sind vom Antragsteller zu errichten.



**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 09.06.2021 gefasst und am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 09.06.2021 gebilligten Bebauungsplan Entwurfs in der Fassung vom 09.06.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 19.07.2021 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 09.06.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 19.07.2021 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2021 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 28.07.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 09.08.2021

(Siegel)

.....  
(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 27.08.2021; 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 28.07.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.09.2021

(Siegel)

.....  
(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

**Stadt Dorfen**  
**Bebauungsplan Nr. 30**  
**"Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"**

**3. Änderung**

**Begründung zur Bebauungsplanänderung**

**1. Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie" 3. Änderung liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Stadt Dorfen. Es umfasst eine Fläche von ca. 2500 Quadratmetern.

Im Norden wird das Baugebiet begrenzt von der Bahnlinie München Ostbahnhof-Simbach am Inn. Im Osten geht das Baugebiet in das Orlfinger Feld über, das als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Im Süden und Westen wird es umschlossen vom weiteren Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Südlich der Bahnlinie".

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig dargestellt. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine in der Denkmalliste verzeichneten Gebäudedenkmal.

**2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan Nr. 30 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fläche des Plangebietes ist bebaut und wurde zuletzt von der Firma Meindl als Produktionsstätte für Dachziegel verwendet. Derzeit stehen die Gebäude teilweise leer und werden westlich des Geltungsbereichs unter anderem zu Unterhaltungszwecken und als Gastronomie genutzt.

Das weitere Gewerbegebiet dient einem ansässigen Gewerbe zur Produktion von Holzraummodulen.

**3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung**

3.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan der Region 14 - München ist der Bereich des Bebauungsplanes als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung zeigt, entwickelt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, einschließlich rechtswirksamer Änderungen bis 30.04.2014 der Stadt Dorfen, weist dieses Gebiet als Gewerbliche Baufläche aus. Entlang der Nordgrenze verläuft die Bahnlinie München Ostbahnhof-Simbach am Inn.

**4. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Dem Willen von Gemeinde und Grundstückseigentümer entsprechend soll durch die Planung ein Sondergebiet (SO) mit Fachschule und Büro sowie Kindertagesstätten und allen sonstigen Schulen ermöglicht werden.

Ziel ist es, mit dieser Bebauungsplanänderung die Rechtsgrundlage für den Bau einer Fachschule mit Büroräumen, Kindertagesstätten und allen sonstigen Schulen zu schaffen.

## 5. Planinhalte des Bebauungsplanes

Grundsätzlich gelten abgesehen von den festgesetzten Änderungen, die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2004 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen unverändert weiter.

### 5.1 Dächer

Gebäude können mit geneigten Dächern und Flachdächern gebaut werden.

### 5.2 Gebäudehöhe

Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhen gelten als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Traufwandhöhe).

Bei betriebstechnischer Notwendigkeit können für Wandhöhen Ausnahmen zugelassen werden.

### 5.3 Umweltschützende Belange

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes, sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die vorherige Nutzung als Industriefläche, nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie nachteilige Klimaauswirkungen nicht zu erwarten.

Der bestehende Bebauungsplan weist das Gebiet als Gewerbegebiet aus. Die Umnutzung als Sondergebiet für Büroräume bzw. Schulungseinrichtung sowie Kindertagesstätte und die damit verbundenen Festsetzungen sind in der Gegenüberstellung als vorteilhafte Faktoren für den Klimaschutz zu werten. Erhöhte Emissionen sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Luftverunreinigungen durch die Abgase der Baufahrzeuge und durch Stäube kommen.

Dorfen, den 28.07.2021

(Siegel)

.....  
(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)