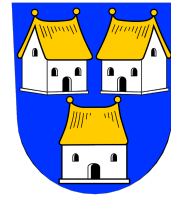


Gemeinde

Stadt Dorfen

Landkreis Erding



11. Änderung

Bebauungsplan

B-Plan Nr. 70, Zeilhofen-Oberdorfen

Gebiet nördlich der Feldstrasse

Bereich

Fl.Nr: 1665/217

(Gemarkung Zeilhofen)

Planfertiger

Biersack • Brunner Ingenieure Partnerschaft mbB
Katharina-Fischer-Platz 5
85435 Erding

Planfassung

13.04.2022

Stadt Dorfen

11.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Oberdorfen-Zeilhofen

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

- 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 jeweils gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung im Verfahren nach §13 Baugesetzbuch als Satzung

Dieser Bebauungsplan ergänzt die rechtskräftige Erweiterung der 10.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Oberdorfen-Zeilhofen in der Fassung vom 13.04.2022 als Änderungssatzung.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2018 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus :

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerke

jeweils in der Fassung vom 13.04.2022

Geltungsbereich

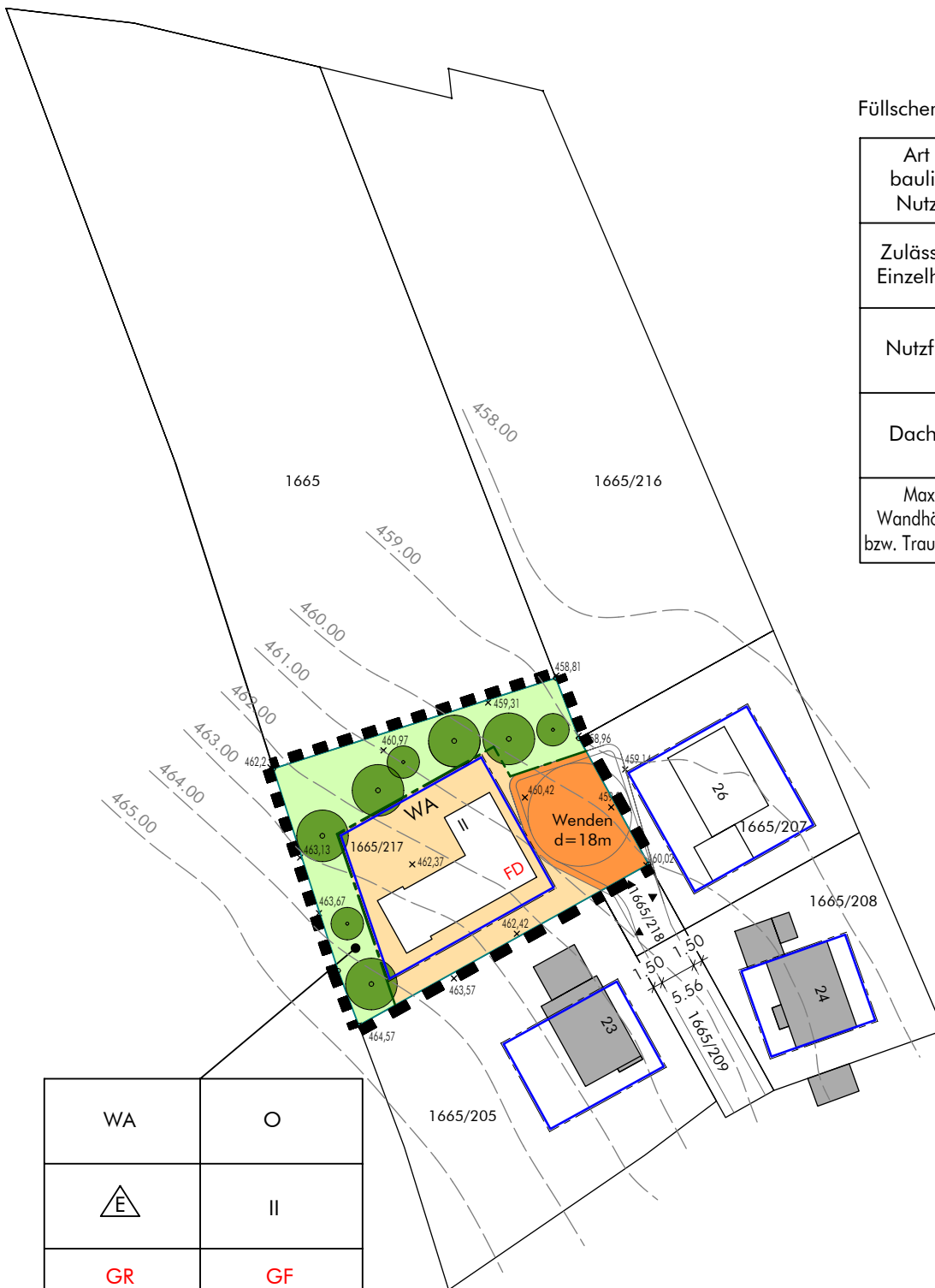
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

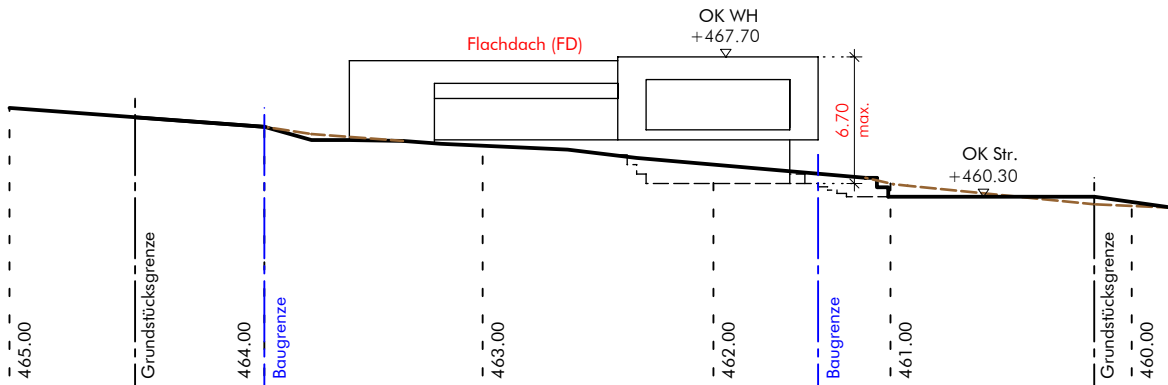
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zulässigkeit Einzelhäuser	höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse
Nutzfläche	Geschossfläche
Dachform	Angabe der zulässigen Wohneinheiten
Maximale Wandhöhe (WH) bzw. Traufhöhe (TH)	

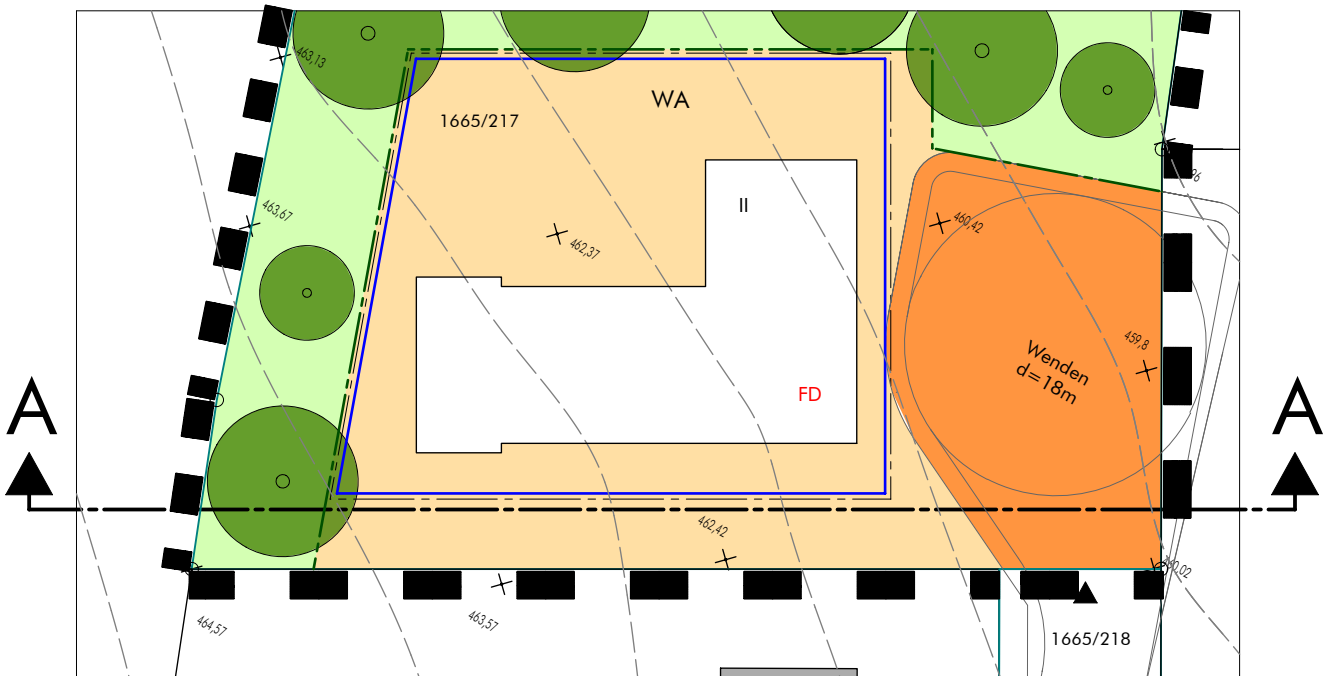


WA	○
△ _E	II
GR max. 260 m ²	GF max. 390 m ²
FD	max. 2 WE
WH max. 6,7 m	

Schnitt A-A



- Geländeverlauf (geplantes Gelände)
- - - geplantes Gelände am Gebäude (Anpassung zum bestehenden Gelände)
- - - bestehendes Gelände (Anpassung zum geplanten Gelände)

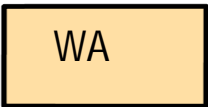


A. FESTSETZUNGEN
(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)


Ergänzende bzw. abweichende FESTSETZUNGEN zur Erweiterung der 10.Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 Zeilhofen-Oberdorfen -Fassung vom 16.05.2018. Im Bereich von Überschneidungen der Geltungsbereiche gilt die Änderungssatzung.

Änderungen gegenüber vorhergehenden Fassungen wurden in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen rot hervorgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Anlagen gemäß § 4 Abs.3 BauNO sind unzulässig
- 1.2 frei
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die **maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche** und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- 1.3.1 Max. zulässige Grundfläche:
Wohnhäuser max. 260 m² Grundfläche
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1, Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. **Wendeanlage für Feuerwehr auf Privatgrundstücken muss nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.**
- 1.3.2 Max. zulässige Geschossfläche:
Wohnhäuser max. 390 m² Geschossfläche
In den Hauptbaukörper integrierte Garagen müssen nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden.
- 1.4 II max.2 " Vollgeschosse"
(redaktioneller Hinweis zum Begriff " Vollgeschoss "
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise


- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
-  **Baugrenze** gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO
Wintergärten **und Balkone** dürfen die Baugrenze max. 2,00 m überschreiten.

- 2.2 0 offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.5 Für das Baugebiet wird die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt:

- 2.6  Wohnhäuser max. 2 WE

3. Mindestgröße von Baugrundstücken
entfällt

4. Flächen für Stellplätze. Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb der Baugrenze platziert werden, wenn:
Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO eine Stauraumtiefe von mind. 3,50 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 3,50 m

5. Verkehrsflächen und Erschließung

- 5.3  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen




- 5.4 Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

- 5.5  Wendeanlage für Feuerwehr
Auf Privatgrundstücken

6. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 6.1 Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.b.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 6.2 Das häusliche Schmutzwasser ist in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Versickerung ist durch ein Bodengutachten und Berechnung nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten.
- 6.3 Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen. Alternativ ist die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung in einem separaten Entwässerungsplan darzustellen.

7. Grünordnung

- 7.1  *Private Grünflächen* – Ortsrandeingrünung - Streuobstwiese
Die Fläche ist mit Strauchgruppen und Bäumen aus heimischen Arten der Liste unter 7.5 als Randeingrünung zu bepflanzen.
Die vorhandene Ortsrandeingrünung und die Streuobstwiese sind zu erhalten
- 7.2  vorhandener Einzelbaum, zu erhalten
- 7.3  Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.5 Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig; die Anzahl ist jedoch beizubehalten
- 7.4 Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindestens 10% der Freiflächen (ohne Ortsrandeingrünung) jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

7.5 Für die Randeingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fagus sil vatica	Gew, Buche	
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Casanea sativa	Esskastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Obstbaum lokaltypischer Sorten H. 3 x v. StU 12 - 14
Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstarten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Erding.

<u>Sträucher</u>	<u>2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Clematis vitalba	Waldrebe

Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig.

- 7.5.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8 Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung

9 Vermaßung

3,50

Vermassung in Metern, z.B. 3,5 m

460,97
x

Höhenpunkt bestehendes Gelände in m ü.NN

10 Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 10.1 Im ebenen Gelände sowie im Hangbereich außerhalb der Baugrenzen sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig. Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zulässig. max. +/- 100 cm. "Trockene" Stützmauern aus Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) und begrünte Stützmauern sind einteilig bis max. 100 cm Höhe über natürlichem Gelände zur Anbindung der Terrassen- und Freisitzbereiche zulässig. Zur Anbindung der Terrassen- und Freisitzbereiche sowie Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) sind höhere, jedoch abgestufte und begrünte Stützmauern zulässig. Dabei ist die maximal zulässige Stufenhöhe einer Stützmaurebene auf 60 cm begrenzt. Die Gesamthöhe einer solch abgestuften Stützmauer darf das Plateau (Oberkante) des Terrassen- und Freisitzbereiches erreichen, jedoch nicht überschreiten.

Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- und Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu vermaßen.

- 10.2 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) darf an keiner Stelle des Gebäudes das Maß **6,70 m** über natürlichem oder angepasstem Gelände überschreiten.
Als zulässige WH wird somit festgesetzt:
WH = 467.70 ü.NN

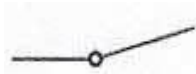
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von OK- Gelände, gemessen an der tiefstliegenden Gebäudeecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut **oder bis zum oberen Abschluss der Wand.**
(alle Gebäudeecken sind im Eingabeplan exakt über NN. anzugeben.)

Gestaltung des Daches

- 10.4 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
Wohngebäude: Flachdach mit einer ökologischen Dachbegrünung mit Wasserspeicher
Nebengebäude u. Garagen: **Flachdach oder** flach geneigtes **Sattel- oder Pultdach** bis max. 15°
- 10.5 Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind Glasdächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte **Flachdächer oder** flach geneigte Sattel- oder Pultdächer.
- 10.7 Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Größe von 15 m², sowie Balkone, Vorbauten und Dachüberstände, Terrassen, Aussentreppen, Lichtschächte, **Stützmauer** und unterirdische Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- 10.8 Einfriedungen

Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von **1,60 m** zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune **oder Stabgitterzäune** mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.
Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
Einfriedungstore (Einfahrtstore) sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



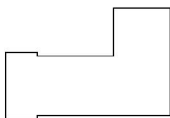
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinie, z.B. 461,00 ü . NN



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

Flurstücknummer, z.B. 1665

Erschließungs-
voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Telekom Deutschland:

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 ist sicherzustellen, daß durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die Untere Behörde Denkmalschutz die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern die nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
Für Randbepflanzungen, vor allem beim Pflanzen von Bäumen, ist ein ausreichender Grenzabstand von 4,0 m einzuhalten, damit landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 13.04.2022 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Zeilhofen-Oberdorfen, Gebiet nördlich der Feldstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB beschlossen.
2. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.06.2022 bis zum 25.07.2022 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 21.06.2022 bis zum 25.07.2022 durchgeführt.
4. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanänderung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den

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 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den

Heinz Grundner

1. Bürgermeister der Stadt Dorfen

Siegel