



Stadt Dorfen, Landkreis Erding

## Bebauungsplan

### Nr. 118 „Harbacher Straße - Oberdorfen“

Festsetzung durch Text – Hinweise – Verfahrensvermerke



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Baupunkt8-Ingenieure, Florian Wimmer Dipl.-Ing. (FH)  
Urtlfing 8, 84405 Dorfen, Tel. 08081 - 95 56 800  
info@baupunkt8.de



Bebauungsplan Nr. 118 „Harbacher Straße - Oberdorfen“, Fassung vom 21.06.2023

## **Präambel:**

Die Stadt Dorfen erlässt gemäß §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 118 „Harbacher Straße - Oberdorfen“ als Satzung.

## **A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN:**

(siehe vorangegangener Zeichnungsteil)

## **B. FESTSETZUNG DURCH TEXT:**

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

WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### **B.2 Maß der baulichen Nutzung:**

**B.2.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Folgende Grundflächen sind zulässig:  
Einzelhaus: 175 m<sup>2</sup>, Terrassen 50 m<sup>2</sup>

Für sämtliche Parzellen gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,4

Gemäß §19 (4) Nr. 1 der BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden.

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 350 m<sup>2</sup>.

**B.2.2** Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird 20 cm über dem jeweils angrenzenden Straßenniveau festgesetzt. Abweichungen von ± 20 cm sind zulässig.

**B.2.3** Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 (8) Nr. 2 BayBO wie z.B. Erker oder Balkone dürfen die zul. Grundfläche sowie die Baugrenzen überschreiten. Die max. zulässige GRZ ist jedoch einzuhalten.

Eingeschossige Wintergärten sind an einer Hausseite zulässig und dürfen max. 2/3 der Gebäudebreite einnehmen.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächenregelungen BayBO Art. 6 und die max. zulässige GRZ einhalten.

**B.2.4** Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 8,0 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**B.2.5** Je Grundstück sind 2 Wohneinheiten zulässig.

**B.2.6** Das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden

### **B.3 Bauweise:**

**B.3.1** Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

**B.3.2** Im Plangebiet gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

### **B.4 Bauliche Gestaltung:**

**B.4.1** Es ist der Haustyp gem. Schablone auf der Planzeichnung zulässig.

**B.4.2** Für sämtliche Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 35°. Bei eingeschossigen Anbauten können auch Flach- oder Pultdächer ausgeführt werden.

**B.4.3** Dacheinschnitte sind unzulässig.

**B.4.4** Dachaufbauten: Dachgauben und Quergiebel sind zulässig.

**B.4.5** Dachdeckungen aus Metall sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

**B.4.6** Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,5 m vom natürlichen Gelände zulässig sind, um von der Straße niveaugleich einfahren zu können. Übergänge an den Grundstücksgrenzen und zur Straße müssen an das natürliche Gelände angepasst werden und dürfen nicht über Stützwände abgefangen werden. Stützwände bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Hauszugängen zulässig. Auffüllungen dürfen maximal bis zum Gewässerschutzstreifen erfolgen. Im Bereich des Gewässerschutzstreifens sind Aufschüttungen unzulässig, hier muss das Ursprungsgelände erhalten bleiben. Die Neigung von Böschungen zum Gewässerschutzstreifen darf max. 1:3 betragen.

**B.4.7** Photovoltaik- und Kollektorplatten sind gewünscht und zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständerungen sind unzulässig.

## **B.5 Stellplätze und Garagen:**

**B.5.1** Es sind Stellplätze gem. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen zu errichten.

**B.5.2** Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den Baugrenzen für Wohnhäuser zulässig.

**B.5.3** Stellplätze sind auch außerhalb der oben beschriebenen Flächen zulässig.

**B.5.4** Garagen und Carports sind an Grundstücksgrenzen profilgleich auszuführen. Bei den profilgleich zu errichtenden Garagen wird die Oberkante Garagenfertigfußboden durch den Schnittpunkt Grundstücksgrenze (zwischen den Garagen) / Leistenstein Straße festgesetzt. Eine Abweichung von  $\pm 20$  cm ist zulässig.

**B.5.5** Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen)

Die Dächer von Garagen / Carports können als Satteldach, jedoch vorzugsweise als Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden. Flach- und Pultdächer müssen mit einer Dachneigung zwischen  $0^\circ$  und  $5^\circ$  errichtet werden und sind entweder mit PV-Anlagen auszustatten oder zu begrünen.

## **B.6 Einfriedung:**

**B.6.1** Mauern sind nicht zulässig.

**B.6.2** Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen. Sie dürfen bis zu 1,20 m ausgeführt werden und müssen für Kleinsäuger einen Abstand zum Boden von mind. 10 cm einhalten. In Richtung bzw. im Gewässerschutzstreifen sind Zäune und Einfriedungen nicht zulässig.

## **B.7 Sichtdreieck:**

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert

oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind nicht zulässig. Vorhandene Bäume, Hecken und Büsche innerhalb des Sichtdreiecks sind dauerhaft zurückzuschneiden.

## **B.8 Immissionsschutz:**

Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") sind einzuhalten. Für sämtliche Außenhautelemente sind ausreichende Schalldämmmaße für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume nach DIN 4109 vorzusehen.

Gegenüber den Bauherren besteht das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Demnach sind auch Wärmepumpen so aufzustellen und zu betreiben, dass derer Betrieb zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt. Grundsätzlich sollen Wärmepumpen eingesetzt werden, welche dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen und nicht im tieffrequenten Bereich emittieren. Sofern technisch möglich sollen diese eingehaust und auf einer den Nachbarn abgewandten Seite aufgestellt sein.

## **B.9 Festsetzung Grünordnung:**

**B.9.1** Zu beiden Seiten des Homatinger Bachs werden auf einer Breite von je 10,0 m Gewässerschutzstreifen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Auffüllung sowie baulichen und gärtnerischen Nutzungen freizuhalten. Hierzu zählen z.B. auch Zäune und Gartenhäuser.

Ist innerhalb des Gewässerschutzstreifens weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, soll diese in extensiver Form, ohne chemischen Pflanzenschutz und Düngung erfolgen.

**B.9.2** Der bestehenden Gehölze nordöstlich des Geltungsbereiches im Bereich des Gewässerschutzstreifens sind zu erhalten, zu schützen oder bei Ausfall durch eine die unten genannten Arten zu ersetzen. Die entlang der Harbacher Straße befindlichen Gehölze sind zu entfernen.

**B.9.3** Die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind entwurfsbedingt bis zu 10 m gegenüber der Darstellung verschiebbar.

**B.9.4** Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u. g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.

**B.9.5** Qualitäten und Arten der durch Planzeichen und Text festgesetzten, sowie der zu ersetzenden Bäume:

Erforderliche Mindestqualität der Bäume: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.14-16

Als Bäume stehen folgende Arten zur Auswahl:

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Acer campestre 'Elsrijk' – Feld-Ahorn 'Elsrijk'

Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne

Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche

Crataegus ssp. - Weißdorn

Pyrus calleryana 'Chanticleer' – Chinesische Wildbirne 'Chanticleer'

Quercus petraea – Traubeneiche

Quercus cerris – Zerreiche

Sorbus aucuparia, in Sorten - Eberesche

Sorbus aria, in Sorten- Mehlbeere

Obstbäume: (Mindestqualität Hochstamm 3xv mDb StU 8-10)

Apfel 'Gewürzluiken'

Apfel 'Lohrer Rambur'

Apfel 'Reglindis'

- B.9.6** Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.
- B.9.7** Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- B.9.8** Das Sichtfelder der Einmündungen der Garagenzufahrten in die Harbacher Straße müssen von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
- B.9.9** Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Lagerflächen oder Fahr- und Gehflächen erforderlich sind, zu begrünen.
- B.9.10** Ortsrandeingrünung Südost und Nordwest

Zwei 5 m breite Streifen im Südosten und Nordwesten des Geltungsbereiches sind als Ortsrandeingrünung auszuführen und entsprechend den folgenden Festsetzungen zu bepflanzen. Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und gärtnerischen Nutzung freizuhalten.

Grundsätzlich sind Pflanzarten mit niedriger Endwuchshöhe zu verwenden.

Eine Hecke mit heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste ist einreihig (Pflanzenraster: 1,5 m), ohne Unterbrechungen, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzten Bäume, als Bestandteil der Hecke, werden unter dem Punkt B.9.4 beschrieben.

Für die Eingrünung durch Heckenpflanzen sind die folgenden Arten der „Liste 1 Sträucher“ zugelassen.

Liste 1 Sträucher:

Mindestqualität Sträucher: vStr. 4Tr. 60-100

Für die oben genannte Pflanzung sind autochthone Pflanzen der Herkunftsregion Hu (Unterbayrisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten), gemäß ‚Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB)‘, zu verwenden.

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Prunus spinosa - Schlehdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Rosa canina – Hunds-Rose

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Düngung und Pflanzenschutz sind untersagt.

## **C. HINWEISE:**

### **C.1 Wasserversorgung:**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

### **C.2 Schmutzwasser:**

Das Schmutzwasser ist an das Kanalnetz der Stadt Dorfen anzuschließen.

### **C.3 Niederschlagwasser:**

Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken über Rigolen oder Mulden zu versickern. (Siehe NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in das Grundwasser)). Die Notüberläufe können in den Homatinger Bach entwässert werden.

Es wird auf das Bodengutachten von „Frauscher Geologie“ verwiesen.

Es ist mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vor-

kehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Keller sind wasserdicht auszuführen.

Der Einbau von Zisternen zur Nutzung von gesammeltem Regenwasser wird ausdrücklich empfohlen.

- C.4** Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

**C.5 Bodendenkmäler:**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**C.6 Landwirtschaft:**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen grundsätzlich mind. 4 m Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

- C.7** Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in den Untergrund eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

- C.8** Autowäschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

**C.9 Freiflächenplanung/ Naturschutz**

- C.9.1** Die DIN 18920 in der Fassung 2002/2008 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.

- C.9.2** Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Die aufgeführten Normen und Richtlinien sind bei der Gemeinde einsehbar.

- C.9.3** Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von 1,5 m von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer

durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen.

#### **C.10 Altlasten:**

Im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend das Landratsamt zu informieren.

#### **C.11 Bodengutachten:**

Für den Geltungsbereich wird vom IB „Frauscher Geologie“, Armstorf ein Bodengutachten erstellt. Die Empfehlungen des Gutachtens in Bezug auf Gründung und Sickerseigenschaften sind zu beachten.

#### **C.12 Planungsgrundlage:**

- Flächennutzungsplan - 14. Änderung, Fassung vom Dezember 2017
- Digitales Höhenmodell – Landesamt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung vom 07.09.2022
- Digitale Grundstücksdaten – Landesamt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung vom 07.09.2022
- Bodengutachten des IB *Frauscher Geologie* vom 16.05.2023

#### **C.13 Maßentnahme:**

Die Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

zur Bebauungsplanaufstellung nach § 13b BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat in ihrer Sitzung am 06.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 118 „Harbacher Straße - Oberdorfen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

### 2. Billigungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat in ihrer Sitzung am 08.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2023 mit den beschlossenen Änderungen gebilligt. Es wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13b BauGB beschlossen.

### 3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2023 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs.2, §13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2023 bis 22.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

### 4. Behörden- und Trägerbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2023 einschließlich Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 22.05.2023 beteiligt.

### 5. Satzungsbeschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 21.06.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2023 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 13.07.2023.....



.....  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

**Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss vom 21.6.2023 wurde am 14.7.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr.: 118 „Harbacher Straße - Oberdorfen“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 24.8.2023.....



.....  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



| WA - Angaben je Parzelle |                    |
|--------------------------|--------------------|
| E + 1 + D                | .                  |
| GR Wohngebäude           | 175 m <sup>2</sup> |
| GR Terrassen             | 50 m <sup>2</sup>  |
| GRZ                      | 0.40               |
| Geschossfläche, max.     | 350 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten, max.      | 2                  |
| Dachneigung, max.        | 35 °               |
| Wandhöhe, max.           | 6.50 m             |
| SD                       |                    |
| Einzelhaus               | △ E                |

### Legende

#### A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Baugrenze für Garagen und Carports
- WA Allgemeines Wohngebiet
- EFH z.B. 465,0 NH festgesetzte Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG
- Bäum/Sträucher, zu pflanzen
- Bestehende Gehölze, zu erhalten
- Gehölze, zu roden
- Grünfläche, die von jeglicher Bebauung und gärtnerischen Nutzung freizuhalten ist
- Gehweg neu
- Gewässerschutzstreifen, von Bebauung freizuhalten
- vorgeschlagener Baukörper
- Ein-/Ausfahrt
- z.B. 1 Grundstücksnummerierung

#### B. Festsetzungen durch Text

Siehe nachfolgender Textteil

#### C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Baukörper
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Zufahrtsstraße
- Gewässer
- Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Höhenkoten Bestandsgelände
- Maßangabe in m

Stadt Dorfen

## Bebauungsplan Nr. 118

### Harbacher Straße - Oberdorfen

mit integrierter Grünordnung

Fassung: 21.06.2023

Planverfasser: baupunkt8-Ingenieure  
 Urtlfing 8, 84405 Dorfen Telefon: 08081/9556800





Stadt Dorfen, Landkreis Erding

## Bebauungsplan

### Nr. 118 „Harbacher Straße - Oberdorfen“

Begründung



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Baupunkt8-Ingenieure, Florian Wimmer Dipl.-Ing. (FH)  
Urtlfing 8, 84405 Dorfen, Tel. 08081 – 95 56 800  
info@baupunkt8.de

Bebauungsplan Nr. 118 „Harbacher Straße - Oberdorfen“, Fassung vom 21.06.2023

## 1. Anlass der planungsrechtlichen Voraussetzung

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für die Flurnummern 1289/3, 1289/4, 1289/5, 1291/1 (TF) und 1291/2 der Gemarkung Zeilhofen ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 04.12.2013, geändert am 27.07.2017, stellt die Teilfläche auf 1291/1 und 1289/5 als Wohnbaufläche (W), die übrigen Teilflächen als Fläche für Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan wird somit weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von drei Einzelhäusern geschaffen werden.

Grund für das gegenständliche Bauleitverfahren ist der Bedarf an Grundstücken für junge, ortsansässige Familien. Der Forderung nach §1 Abs. 5 BauGB nach einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann nicht nachgekommen werden, da sich hierzu in Oberdorfen keine Möglichkeiten bieten. Im Ortskern gibt es weder verfügbare Baugrundstücke noch Gebäudeleerstand. Aufgrund dessen sollen nun am nordöstlichen Ortsrand von Oberdorfen weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB abgewickelt. Das Baugebiet schließt direkt an im Zusammenhang bebauter Bereiche von Oberdorfen an.

Die Grundfläche gemäß § 13b im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ist gegeben.

Nachweis:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Summe der Flächen der Bauparzellen:                                     | 3.301 m <sup>2</sup> |
| max. zulässige GRZ:   | 0,4                  |
| $3.301 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.320 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$ |                      |

## 2. Lage und Bestand

Das ca. 5.760 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Oberdorfen, ca. 1,5 km westlich von Dorfen. Es wird südwestlich von der Verbindungsstraße Oberdorfen/Harbach (Harbacher Straße) und nordöstlich vom Harbacher Bach begrenzt. Das Gelände fällt in Richtung Homatinger Bach leicht ab, der Übergang zur Harbacher Straße ist angebösch. Entlang der Straße ist ein Gehölzstreifen ausgebildet.

Aktuell werden das Planungsgebiet wie auch die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Nachbarflächen werden auch nach erfolgter Bebauung weiterhin als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch Staub-, Geruch- oder Lärmimmissionen entstehen können. Diese können nicht beanstandet werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken:

- ca. 1.810 m<sup>2</sup> auf FINr. 1291/1 (TF) für Bauparzelle 1
- ca. 54 m<sup>2</sup> auf FINr. 1289/5 für Bauparzelle 1
- ca. 135 m<sup>2</sup> auf FINr. 1291/1 (TF) für Eingrünung
- ca. 688 m<sup>2</sup> auf FINr. 1289/4 für Bauparzelle 2
- ca. 54 m<sup>2</sup> auf FINr. 1291/2 für Bauparzelle 2
- ca. 695 m<sup>2</sup> auf FINr. 1289/3 (TF) für Bauparzelle 3
- ca. 140 m<sup>2</sup> auf FINr. 1289/3 (TF) für Eingrünung
- ca. 369 m<sup>2</sup> auf FINr. 1665/122 (TF) für Ausbau Harbacher Straße
- ca. 268 m<sup>2</sup> auf FINr. 1291 (TF) für Gewässerschutzstreifen
- ca. 1.547 m<sup>2</sup> auf FINr. 1289 (TF) für Gewässerschutzstreifen

Die Parzellen haben folgende Größen:

| Parzellen  | Grundstücksgröße (ca.) |
|------------|------------------------|
| Parzelle 1 | 1.864 m <sup>2</sup>   |
| Parzelle 2 | 742 m <sup>2</sup>     |
| Parzelle 3 | 695 m <sup>2</sup>     |
| Gesamt     | 3.301 m <sup>2</sup>   |

Die Grünstreifen im Nordwesten und Südosten werden den jeweils angrenzenden Bauparzellen zugesprochen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen.

### 3. Verkehr

Das Bebauungsgebiet grenzt im Südwesten an die Harbacher Straße. Von dieser soll die verkehrsmäßige Erschließung der 3 Parzellen über die jeweiligen Grundstückszufahrten erfolgen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger soll die Harbacher Straße entlang des Planungsgebietes mit einem zusätzlichen Gehweg versehen werden.

Das Planungsgebiet ist durch die Nähe zur nächsten Haltestelle des ÖPNV an der Zeilhofener Straße an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Darüber hinaus ist durch den Weg entlang des Seebaches die sichere Anbindung an das Stadtzentrum von Dorfen mittels Fahrrads oder zu Fuß gewährleistet.

### 4. Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. §4

Abs. 3 Nr.: 1-5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden.

Die Grundfläche wird für die Einzelhäuser auf 175 m<sup>2</sup> begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des §17 BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Bebauung unterstützt werden soll. Die Dichte der Bebauung wird über die max. zulässige Wandhöhe und die Abstandsflächenregelung nach BayBO gesteuert.

Es wird eine GRZ von 0,40 gem. BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 350 m<sup>2</sup>.

Durch die ausgewiesene Mehrgeschossigkeit wird der Forderung nach flächenschonendem Bauen Sorge getragen.

Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Plangebiet eingegrenzt. Die Baugrenzen geben eine Südwestorientierung der Dachflächen vor, so dass Anlagen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden können.

Es werden ebenfalls Baufenster für Garagen und Carports festgesetzt. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Bauräume errichtet werden.

Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen überschreiten. Ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO in ihren Abmessungen beschränkt außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Südosten und Nordwesten wird das Baugebiet von 2 Eingrünungsstreifen von je 5,0 m eingefasst. Diese sollen das Baugebiet von den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen abgrenzen und müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

## **5. Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise.

Das Baugebiet wird in 3 Parzellen aufgeteilt. Es ist eine Wandhöhe von max. 6,5 m (ab OKF EG) zulässig.

Die Errichtung von Gauben oder Quergiebel ist zugelassen.

Als maximale Dachneigung wird 35° festgesetzt.

Es können 2 Wohneinheiten je Parzelle verwirklicht werden.

Die Höhen der Erdgeschossfußböden der Hauptgebäude werden 20 cm über den jeweils angrenzenden Straßenniveaus festgesetzt. Dabei sind Abweichungen von ± 20 cm zulässig.

Die straßenzugewandten Bereiche können entsprechend angefüllt werden. Dagegen sollen Veränderungen der rückwärtigen Geländebereiche so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Aufschüttungen bis max. 1,5 m vom Ursprungsgelände abweichend zulässig sind. Übergänge zur Grundstücksgrenze und

Straße müssen an das natürliche Gelände angepasst werden und dürfen nicht über Stützwände abgefangen werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Abstandsflächenermittlung gilt die neu festgesetzte Geländehöhe, ansonsten gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

Die Wandhöhe wird, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut mit 6,50 m festgelegt.

Die Dachform (Satteldach) wird aus der Umgebung abgeleitet.

Die Verwendung von Blechdächern aller Art auf den Hauptgebäuden ist in Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ausgeschlossen.

Die Verwendung von Kupfer und Blei wird somit auch für die Verwendung von Dachrinnen und Fallrohren ausgeschlossen.

## **6. Stellplätze und Garagen**

Für jede Wohneinheit ist nach der Vorgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden.

## **7. Versorgung und Entsorgung**

### **7.1 Regenwasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf den jeweiligen Grundstücken nach Möglichkeit über Rigolen oder Mulden zu versickern. (Siehe NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser)). Die Notüberläufe können in den Homatinger Bach entwässert werden.

Es wird auf das Bodengutachten von „Frauscher Geologie“ verwiesen.

Es ist mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

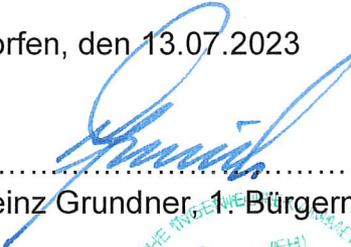
## 7.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist an das Kanalnetz der Stadt Dorfen anzuschließen.

## 7.3 Stromversorgung

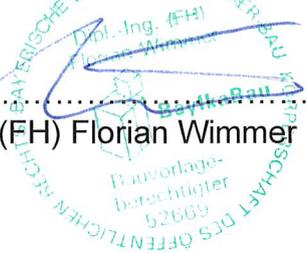
Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für anfallende Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

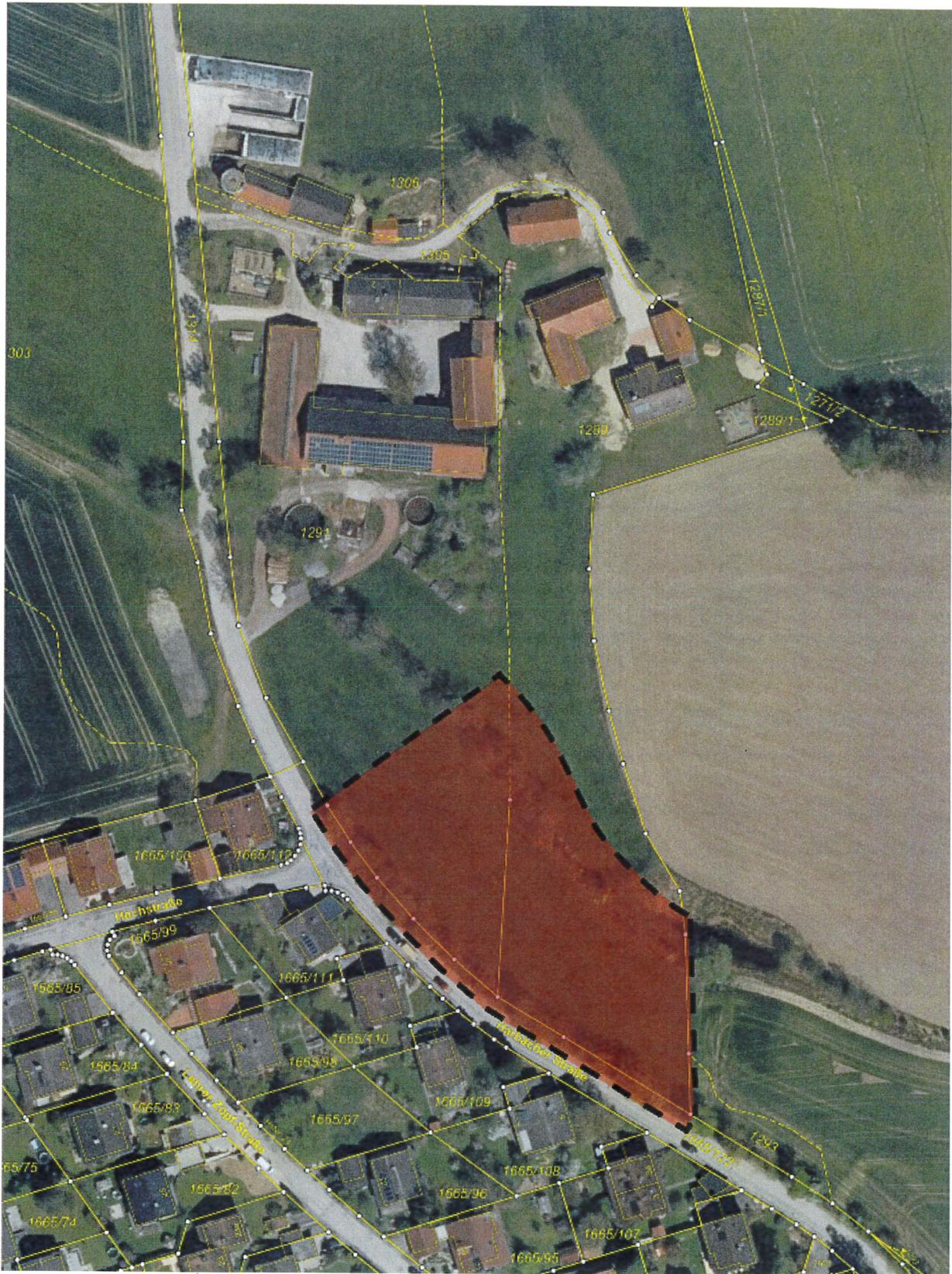
Dorfen, den 13.07.2023

  
.....  
Heinz Grundner 1. Bürgermeister



  
.....  
Dipl. Ing. (FH) Florian Wimmer





Teilübersicht OT Harbach/Oberdorf (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)