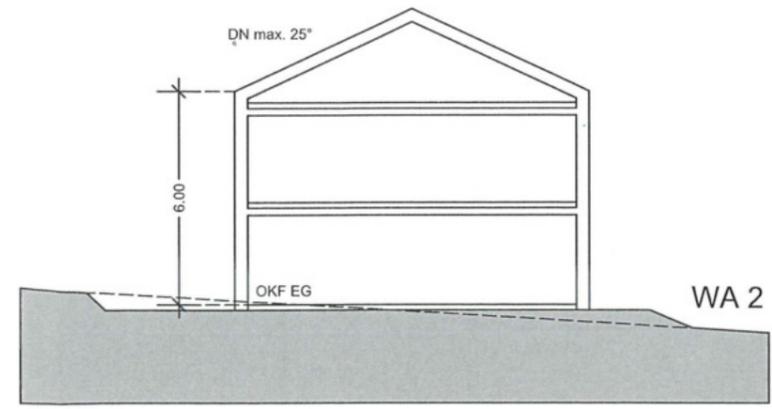
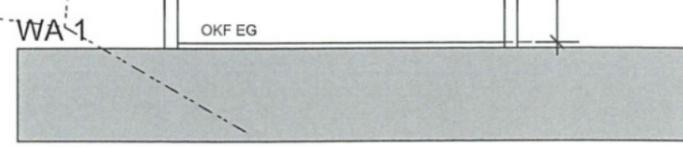


Schemaschnitt M 1:200



WA 1 - Angaben je Parzelle		WA 2 - Angaben je Parzelle	
E + D	.	E + 1	.
GR Wohngebäude	150 m ²	GR Wohngebäude	75 m ²
GR Terrassen	45 m ²	GR Terrassen	30 m ²
GRZ	0.40	GRZ	0.40
Wohneinheiten, max.	2	Wohneinheiten, max.	1
Dachneigung, max.	35 °	Dachneigung, max.	25 °
Wandhöhe, max.	4.50 m	Wandhöhe, max.	6.00 m
SD		SD	
Einzelhaus	△ E	Doppelhaus	△ D

- ### Legende
- #### A. Festsetzungen durch Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Baugrenzen für Stellplätze, Carports, Garagen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Abgrenzung Maß der Nutzung
 - WA Wohngebiet allgemein
 - Anbauverbotszone
 - z.B. GR 75 m² max. zul. Grundfläche für Hauptgebäude in m²
 - z.B. GRZ 0.40 max. zul. Grundflächenzahl
 - z.B. SD Satteldach
 - z.B. WH max. 4.00 m max. zul. Wandhöhe
 - z.B. DN max. 35° zul. Dachneigung
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Sträucher / Bäume, zu pflanzen
 - Grünfläche, die von jegl. Bebauung freizuhalten ist
 - Sichtdreieck
 - vorgeschlagene Baukörper
 - Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
 - Ein- und Ausfahrt
 - z.B. 474.50 ÜNN festgesetzter Höhenpunkt der Hauptgebäude Bezug: OKF EG (Oberkante Fertigfußboden EG)

B. Festsetzungen durch Text

Siehe nachfolgender Textteil

- #### C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- bestehende Gebäude
 - Hochdruckleitung Gas
 - bestehende Telekommunikationsleitung
 - z.B. 1 Grundstücksnummerierung
 - z.B. 784 Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
 - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Maßangabe in Metern
 - Bestehender Baum (zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen)
 - Höhenlinien Urgelände



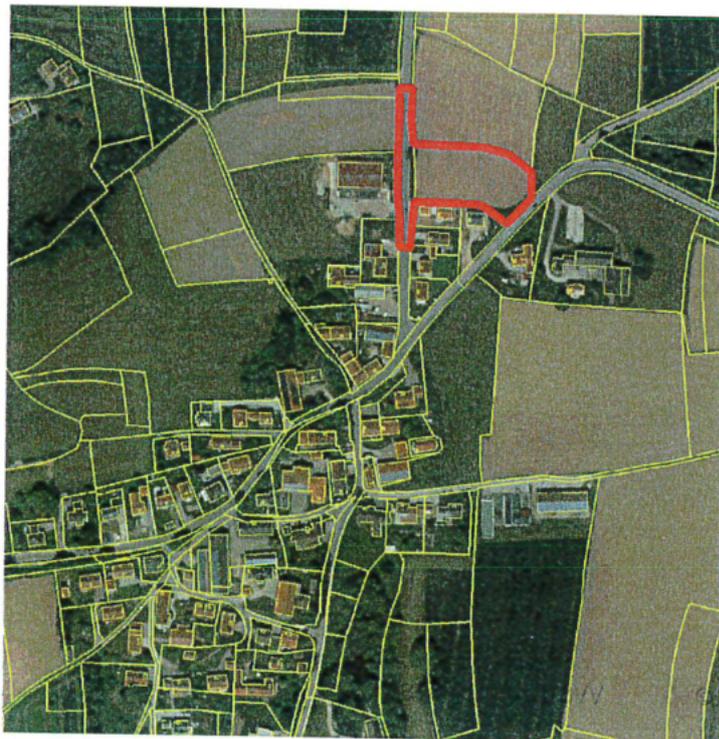


Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan

Nr. 104 „Hampersdorf – Schrallhamer Feld“

Festsetzung durch Text – Hinweise – Verfahrensvermerke



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur Florian Wimmer
Urtlfing 8, 84405 Dorfen, Tel. 08081 – 95 56 800

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Christian Mussnig
Stadtplatz 80, 84453 Mühldorf, Tel. 08631 – 18 53 84

Bebauungsplan Nr. 104 „Hampersdorf – Schrallhamer Feld“, Fassung vom 15.12.2021

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. 104 „Hampersdorf - Schrallhamer Feld“ 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 Nr. 2-5 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: 150 m², Terrassen 45 m²

Doppelhaushälfte: 75 m², Terrassen 30 m²

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.

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 liegt auf dem jeweils festgesetzten Höhenpunkt über NN. Eine Abweichung des OKF EG um ± 20 cm zum festgesetzten Höhenpunkt ist zulässig.

B.2.3 Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 (6) Nr. 2 BayBO 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. Bei Doppelhäusern müssen sie kommun aneinanderstoßen.

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 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.2.5 Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

B.2.6 Das Dachgeschoss in WA 1 darf ein Vollgeschoss sein.

B.3 Bauweise:

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

B.3.2 Im Plangebiet gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO. Die Abstandsflächen sind vom neu festgesetzten Gelände gem. Pkt. B.4.7 bzw. B.5.4 zu ermitteln.

B.4 Bauliche Gestaltung:

B.4.1 Es sind die Haustypen gem. Schablone auf der Planzeichnung zulässig.

B.4.2 Für sämtliche Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten können auch Flach- oder Pultdächer ausgeführt werden.

B.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

B.4.4 Dachaufbauten:

WA 1: Zulässig sind bei Dachneigung 35° 2 Dachgauben an der Südseite mit einer max. Breite von 1,50 m

Alternativ: 1 Quergiebel an der Südseite mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Firsthöhe mind. 50 cm unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdach. Im Bereich des Quergiebels darf die zulässige Wandhöhe überschritten werden.

WA 2: Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

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

B.4.6 Doppelhaushälften müssen profilgleich ausgebildet werden.

Der „Erstbauende“ muss einen Keller errichten oder aber eine Stützwand, die es dem Erbauer der 2. Doppelhaushälfte ermöglicht ohne Unterfangungsmaßnahmen sein Gebäude zu errichten.

B.4.7 Zur Entschärfung der Hangsituation wird für die Bauräume einschließlich des erforderlichen Umgriffs eine neue Geländehöhe festgesetzt. Diese ist im Zuge der Baumaßnahme herzustellen. In Anlehnung daran findet die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden EG (OKF EG) statt.

Parzelle	Festsetzung Gelände m ü.NN	Festsetzung OKF EG m ü.NN
1	473,20	473,50
2	472,50	472,80
3	472,50	472,80
4	470,50	470,80
5	470,50	470,80
6	472,50	472,80
7	472,50	472,80
8	473,20	473,50

Die Veränderung des verbleibenden Geländes soll so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,75 m vom natürlichen Gelände zulässig sind. 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.

B.4.8 Photovoltaik- und Kollektorplatten sind gewünscht und zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständereien sind unzulässig.

B.5 Stellplätze und Garagen:

B.5.1 Es sind Stellplätze gem. der 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 ± 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, Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden. Flach- und Pultdächer dürfen mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° errichtet werden und sind 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.

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 mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Vorhandene Bäume, Hecken und Büsche innerhalb des Sichtdreiecks sind dauerhaft zurückzuschneiden.

B.8 Immissionsschutz:

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben im geplanten Wohngebiet ist über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass am jeweiligen Immissionsort keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen hervorgerufen werden und der bauliche Schallschutz gem. DIN 4109 eingehalten wird. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Die Außenbauteile (Fenster, Wände, etc.) sind so auszulegen, dass sie den Schalldämmmaßen des Lärmpegelbereichs

IV an den beiden westlichen Gebäuden und des Lärmpegelbereichs III am östlichen Gebäude entsprechen (Tab. 7 der DIN 4109-1:2016).

Für die Lärmimmissionen, die durch das benachbarte Biomassekraftwerk auf die geplante Wohnbebauung einwirken können, ist im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18009 für Gewerbelärm von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

B.9 Festsetzung Grünordnung:

B.9.1 Der bestehende Baum an der Westgrenze des Geltungsbereiches ist zu erhalten, zu schützen oder bei Ausfall innerhalb des Geltungsbereiches durch eine der unten genannte Arten zu ersetzen.

B.9.2 Die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind entwurfsbedingt bis zu 10 m gegenüber der Darstellung verschiebbar.

B.9.3 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u. g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.

B.9.4 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.9.5 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.9.6 Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.

B.9.7 Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße ED 13 muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.

B.9.8 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Lagerflächen oder Fahr- und Gehflächen erforderlich sind, zu begrünen.

B.9.9 Ortsrandeingrünung Nord, Ost

Ein 4 m breiter Streifen im Norden, sowie der Böschungsbereich im Osten des Geltungsbereiches sind als Ortsrandeingrünung auszuführen und entsprechend den folgenden Festsetzungen zu bepflanzen.

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.8.4 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 (Unterbayerisches 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 neu zu errichtende Kanalnetz der Stadt Dorfen anzuschließen.

C.3 Niederschlagwasser:

Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist 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 Straßenseitengraben der ST 2086 entwässert werden.

Es wird auf das Bodengutachten von „Frauscher Geologie“ Stand 18.1.2019 mit Ergänzung vom 16.04.2019 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.

Keller sind wasserdicht auszuführen.

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird 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 aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

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 dem Privatgrundstück sind unzulässig.

C.9 Freiflächenplanung/ Naturschutz

C.9.1 Die DIN 18920 in der Fassung 2002/2008 und die RAS-LP 4 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 die Gemeinde zu informieren.

C.11 Bodengutachten:

Es liegt ein Bodengutachten von „Frauscher Geologie“ Stand 18.01.2019 mit Ergänzung vom 16.04.2019 vor.

Im Baugebiet wurden bindige Böden wie schluffige, sandige Tone bis sandige Schluffe mit einer steifen Konsistenz vorgefunden. Die Empfehlungen des Bodengutachtens sind zu beachten.

C.12 Planungsgrundlage:

Flächennutzungsplan - 14. Änderung, Fassung vom 04.12.13
Höhennivellement - Ingenieurbüro Eisgruber vom 15.11.18
Digitale Grundstücksdaten – Vermessungsamt Erding vom 31.10.18
Bodengutachten - Frauscher Geologie Stand 18.01.19, Ergänzung 15.04.19

C.13 Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE:

zur Bebauungsplanaufstellung nach § 13b BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 04.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 104 „Hampersdorf – Schrollhamer Feld“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

2. Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat seiner Sitzung am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2018 mit den beschlossenen Änderungen gebilligt. Zusätzlich wurde die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2019 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs.2, §13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom *25.01.2019* bis *25.02.2019* öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am *21.12.2018* 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).

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom *22.01.2019* hat in der Zeit vom *25.01.2019* bis *25.02.2019* ebenfalls stattgefunden (§13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

4. Erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2019 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs.2, §13 Abs. 2 und 3, §4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2019 bis 03.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.03.2019 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).

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 13.03.2019 hat in der Zeit vom 17.04.2019 bis 03.05.2019 stattgefunden (§13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, §4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Satzungsbeschluss:

Der Pandemieausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 15.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2021 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 14.07.2023



.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



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

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom 15.12.2021 wurde am 17.07.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr.: 104 „Hampersdorf – Schrollhamer Feld“ 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 28.08.2023



.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 104 „Hampersdorf – Schrollhamer Feld“, Fassung vom 15.12.2021

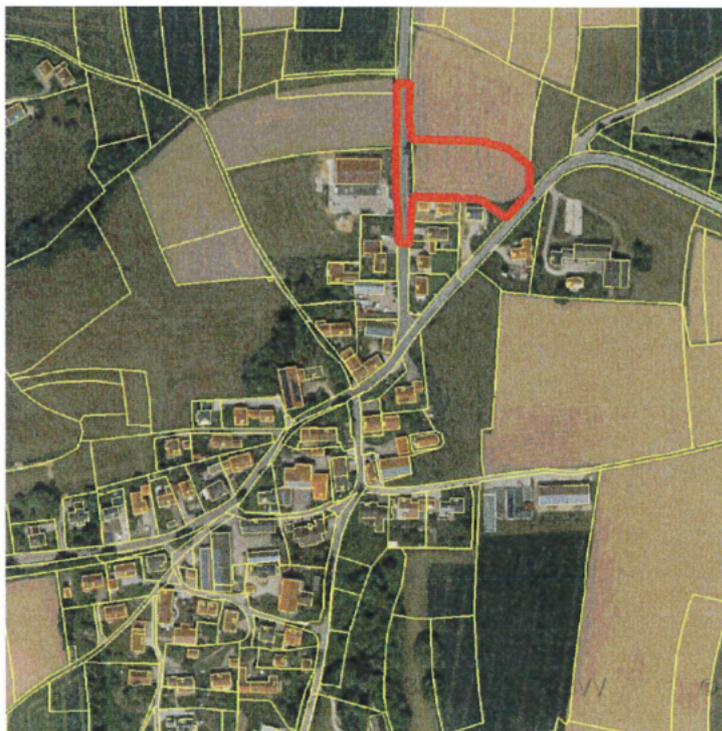


Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan

Nr. 104 „Hampersdorf – Schrollhamer Feld“

Begründung



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur Florian Wimmer
Urtlfing 8, 84405 Dorfen, Tel. 08081 – 95 56 800

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Christian Mussnig
Stadtplatz 80, 84453 Mühldorf, Tel. 08631 – 18 53 84

Bebauungsplan Nr. 104 „Hampersdorf – Schrollhamer Feld“, Fassung vom 15.12.2021

1. Anlass der planungsrechtlichen Voraussetzung

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für einen Teilbereich der Flurnummer 1409, Gemarkung Hausmehring, ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 04.12.2013, geändert am 27.07.2017, stellt diese Fläche als Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von zwei Einzelhäusern und drei Doppelhäusern 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 Hampersdorf keine Möglichkeiten bieten. Im Ortskern gibt es weder verfügbare Baugrundstücke noch Gebäudeleerstand. Darüber hinaus deckt das zwischenzeitlich ausgewiesene Baugebiet „Hampersdorf West“ in keiner Weise den Bedarf an neuen Bauplätzen. Aufgrund dessen sollen nun am nordöstlichen Ortsrand weitere Wohnbebauungen ermöglicht werden.

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

Die Grundfläche gemäß § 13b im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² ist gegeben.

Nachweis:

Summe der Flächen der Bauparzellen:	3.355 m ²
Max. zulässige GRZ:	0,4
$3.354 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.341,6 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$	

2. Lage und Bestand

Das ca. 4.500 m² große Planungsgebiet befindet sich im Norden von Hampersdorf, Stadt Dorfen. Das Gelände wird östlich von der Staatsstraße 2086, westlich von der Kreisstraße ED 13, südlich von vorhandener Wohnbebauung und nördlich durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Grundsätzlich gibt es ein Gefälle von ca. 5 m von West nach Ost, sowie Böschungen jeweils an den Straßen. Die Neubaufäche liegt erhöht oberhalb der Straßen. Der höchste Punkt befindet sich auf ca. 474 üNN.

Die Planungsfläche wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die an das Baugebiet nördlich angrenzende Fläche wird auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch Staub-Geruch- oder Lärmimmissionen entstehen können. Diese können nicht beanstandet werden.

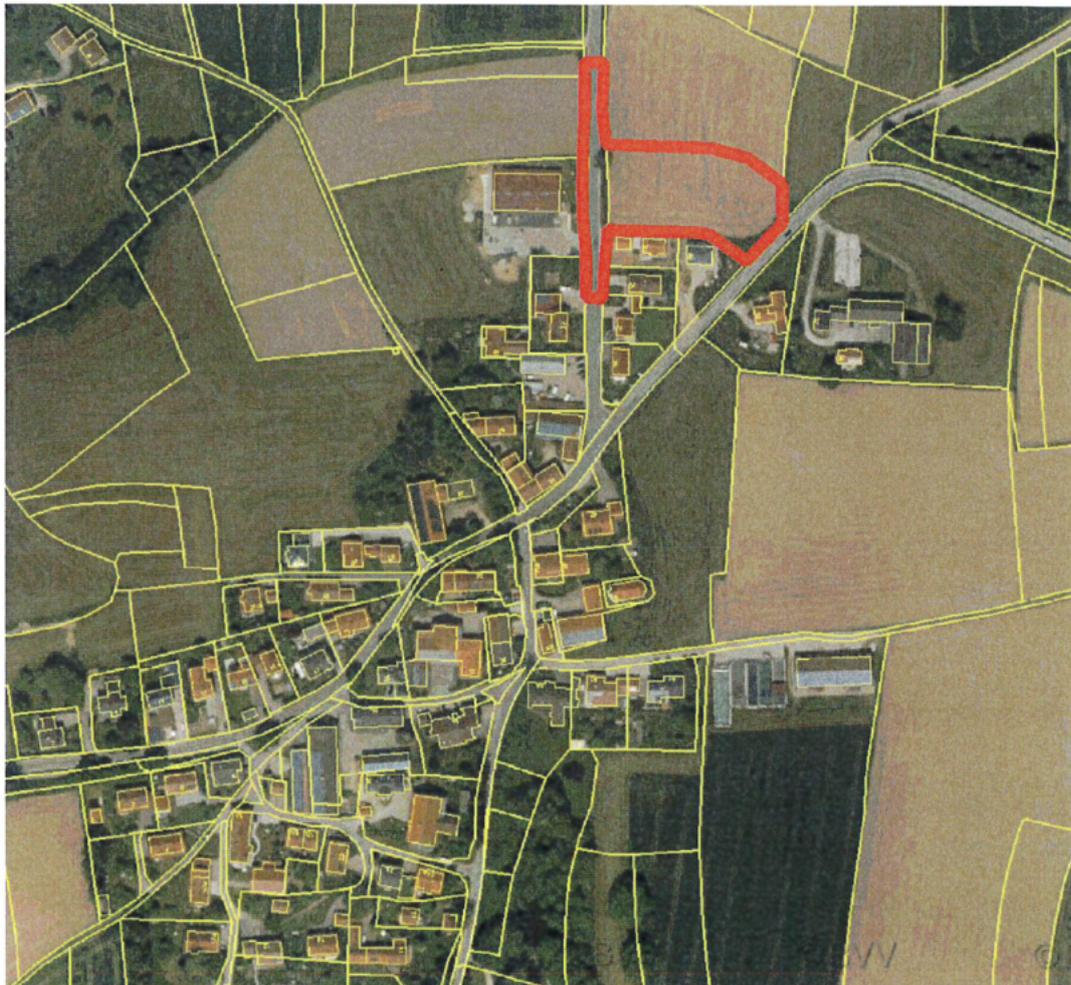
Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken:

Bebauungsplan Nr. 104 „Hampersdorf – Schrallhamer Feld“, Fassung vom 15.12.2021

ca. 3.354 m² auf FINr. 1409 (TF) für die Bauparzellen
ca. 752 m² auf FINr. 1409 (TF) für die Erschließungsstraße
ca. 382 m² auf FINr. 1409 (TF) für den Spielplatz und öffentliches Grün
ca. 3.135 m² auf FINr. 1483/2 und 1441(TF) für die Kreisstraße ED 13

Die Parzellen haben folgende Größen:

Parzellen	Grundstücksgröße (ca.)
Parzelle 1	650,5 m ²
Parzelle 2	336,0 m ²
Parzelle 3	376,0 m ²
Parzelle 4	363,0 m ²
Parzelle 5	356,5 m ²
Parzelle 6	335,0 m ²
Parzelle 7	334,0 m ²
Parzelle 8	603,0 m ²
Gesamt	3.354,0 m ²



Luftbild mit dargestelltem Umgriff – ohne Maßstab

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. Verkehr

Das Bebauungsgebiet grenzt im Osten an die Staatsstraße St 2086 und im Westen an die Kreisstraße ED 13. Über diese Straße soll eine neu zu errichtende Anliegerstraße die Parzellen erschließen. Die Erschließungsstraße soll mit einer Mindestbreite von 6,0 m ausgeführt werden und mündet in einem Wendehammer mit einem Radius von 9,0 m. Am Ende des Wendehammers befindet sich ein Spielplatz und öffentliches Grün. Entlang der Staatsstraße St 2086 ist eine Anbauverbotszone in einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Diese fällt zum größten Teil in den Bereich der Böschung auf öffentlichem Grund. Entlang der Kreisstraße ED 13 verläuft die Anbauverbotszone bis zur Vorderkante der Garage auf Flurnummer 1409/6. Aufgrund der einzuhaltenden max. Steigung von der Kreisstraße in das Baugebiet ist die Kuppe nach Vorgabe der Straßenplanung abzuflachen.

Der Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Ortsverbindungsstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von Nebengebäuden vollständig frei zu halten. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Der Kronenansatz von Bäumen muss mindestens 2,50 m über dem Straßenniveau liegen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Einmündung gut einsehbar ist. Die Ausbildung des Sichtdreiecks nach den Maßgaben der EAE 85/95 wie im Plan dargestellt ist von wesentlicher Bedeutung für das sichere Abbiegen. Entlang der Ortsverbindungsstraße E 13 wird auf der östlichen Seite eine öffentliche Verkehrsfläche für weitere Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

Allgemein und im Besonderen aufgrund der örtlichen Gegebenheit ist auf die Einhaltung der Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zu achten. Für sämtliche Außenhautelemente sind ausreichende Schalldämmmaße für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume nach DIN 4109 vorzusehen. Bei den Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile ist der Spektrumanpassungswert Straßenverkehr C_{tr} zu berücksichtigen. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße der Bauteile liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Entwurfsverfassers.

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.: 2-5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden.

Die Grundfläche wird für Einzelhäuser auf 150 m² und für Doppelhaushälften auf 75 m² 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 Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Plangebiet eingegrenzt. Die Baugrenzen geben eine Südorientierung 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 nördlichen Bereich des Baugebietes befindet sich auf den Bauparzellen ein Eingrünungsstreifen von 4,0 m. Dieser soll das Baugebiet von der landwirtschaftlich genutzten Fläche abgrenzen und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

5. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Die Bauparzellen sind in zwei Festsetzungsbereiche unterteilt.

WA1 umfasst die zwei westlichen Parzellen. Hier sollen die Baukörper mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m (ab OKF EG) bewusst niedriger gehalten werden, da sie am höchsten Punkt des Baugebietes liegen. Bei diesen Gebäuden wird jedoch die Errichtung von Gauben oder Zwerchgiebel zugelassen, um das Dachgeschoss entsprechend nutzen zu können. Als maximale Dachneigung wird 35° festgesetzt. Es können zwei Wohneinheiten pro Parzelle verwirklicht werden.

WA2 umfasst die 6 östlich liegende Parzellen. Das Gelände ist abfallend. Eine Wandhöhe von 6,00 m (ab OKF EG) kann deshalb hier ermöglicht werden. Festgesetzte Dachneigung max. 25°. In diesen Doppelhaushälften kann jeweils eine Wohneinheit errichtet werden.

Beispielhafte Gebäudeschnitte sind im Bebauungsplan dargestellt.

Zur Entschärfung der Hangsituation wird für die Bauräume einschließlich des erforderlichen Umgriffs eine neue Geländehöhe festgesetzt. Das dadurch entstehende Plateau liegt z.B. für die Doppelhaushälften auf einem Niveau.

Die Höhen der Erdgeschossfußböden der Hauptgebäude werden auf Basis dieser Geländehöhen festgesetzt. In einer Tabelle sind die Höhen für jede Parzelle einzeln angegeben. Die Veränderungen des verbleibenden Geländes sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 75 cm 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 auf 4,50 m bzw. 6,00 m festgelegt. Für die Einzelhäuser mit einer Wandhöhe von 4,50 m werden je 2 Gauben auf der südlichen Dachfläche oder 1 Zwerchgiebel auf der südlichen Dachfläche zugelassen. Die Gauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite des Zwerchgiebels ist auf ein Drittel der Gebäudelänge beschränkt.

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.

Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Wandhöhe, Dachneigung und Gebäudetiefe profilgleich zu errichten. Deren Fassaden- und Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen und möglichst ähnlich auszuführen.

Um eine Benachteiligung des zweitbauenden Doppelhausnachbarn zu vermeiden, sollten für den Fall, dass der Erstbauende keinen Keller errichten möchte, Regelungen bezüglich der Errichtung eines Kellers bzw. einer Stützwand an der Kommunwandgrenze getroffen werden.

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 Niederschlagwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf den jeweiligen Grundstücken über Rigolen oder Mulden zu versickern. (Siehe NWFreiV (Niederschlagwasserfreistellungsverordnung) und TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in das Grundwasser)). Die Notüberläufe können in den Straßenseitengraben der ST 2086 entwässert werden. Es wird auf das Bodengutachten von „Frauscher Geologie“ Stand 18.1.2019 mit Ergänzung vom 16.04.2019 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.

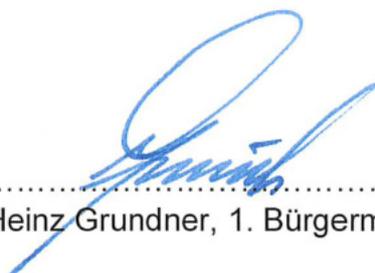
7.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist an das neu zu errichtende Kanalnetz der Stadt Dorfen anzuschließen.

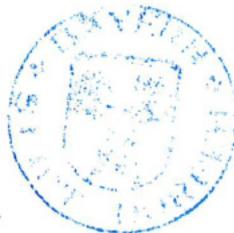
7.3 Stromversorgung

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 14.07.2023.....



.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



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

