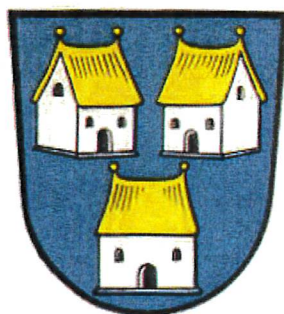


Stadt Dorfen

Landkreis Erding



Bebauungsplan Nr. 102 An der Mühleite, 1. Änderung

Begründung

Bairawies, 10.05.2017
geändert: 13.09.2017

Entwurf und Planung:
Planungsbüro U-Plan &
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Architekten und Ingenieure
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Diverses.....	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	3
4	Städtebauliches Konzept	4
5.	Erschließung	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
8.	Umweltbericht	4
9.	Flächen- und Kostenbilanz	4
10.	Anlagen / Sonstiges	4
11.	Grundlagen	4
12.	Verfahren	4

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Bedingt durch die konkrete Straßenplanung sind in Teilbereichen Anpassungen in der Geländemodellierung und einhergehend in der Höhenkotierung der Gebäude erforderlich.

In Teilflächen wird dadurch eine attraktivere Nutzung der Freiflächen erreicht (geringere Hangneigung im Gartenbereich). Der Grundsatz der Urplanung, dass eine verträgliche Einbindung in das Gelände unter Vermeidung überhoher Stützwände erforderlich bzw. gegeben sein muss, ist berücksichtigt.

In Teilbereichen wurde aus Gründen des Landschaftsbildes ergänzend festgesetzt, dass Stützwände bepflanzt werden müssen. Planungsbedingt kommt es zu Verschiebungen in den Flächen der inneren Erschließung (Garagen, Stellplätze u. deren Zufahrten). Dies führt in den Änderungsbereichen zu neuen Grundflächenzahlen (GRZ).

Konkret werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.0 Planerische Änderungen

1.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses für die Parzellen 1-7 wird auf 442 müNN festgesetzt.

1.2 Für Parzelle 47 wird statt eines Einzelhauses ein Doppelhaus zugelassen. Eine Änderung der Grundfläche erfolgt nicht. Die Fläche für Garagen und Nebengebäude soll um ca. 1,75 m nach Osten verschoben, um die fußläufige Erschließung des südlichen Grundstücks zu ermöglichen.

1.3 Der Bauraum für das Hauptgebäude auf Parzelle 42 wird um 2,50 m nach Südwesten verschoben.

1.4 Das Baufenster für Nebengebäude der Parzellen 43, 24, 11 und 12 wird verschoben.

1.5 Das Baufenster für Nebengebäude der Parzelle 32 wird nach Süden an die Grenze verschoben. Außerdem wird die Stützmauer an die Grundstücksgrenze Richtung Osten verschoben und in Richtung Norden verlängert. Das Gelände in diesem Bereich wird Richtung Osten so geböscht, dass die Stützmauer eine Höhe von 2 m nicht überschreitet.

1.6 Im Garagenhof für die Parzellen 54-56 werden die Bauräume für Garagen erweitert und die Oberkanten des fertigen Fußbodens angepasst.

2.0 Textliche Änderungen:

2.1 Stellplätze sollen außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig sein.

2.2 Die Festsetzung „Die Abstandsflächenregelegung des Art. 6 BayBO werden angeordnet“ entfällt.

2.3 Das Verhältnis Hausbreite/Hauslänge 1 : 1,4 wird auf 1 : 1,25 geändert.

2.4 Wintergärten und Erker sollen außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden

1.2 Diverses

Aussagen bzw. Bewertungen zu Themen wie Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter und Altlasten sind im Zusammenhang mit dieser Änderung ohne Relevanz.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Aussagen bzw. Bewertungen zu Themen wie Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan, Naturschutz und Wasserschutz sind im Zusammenhang mit der Änderungsplanung nicht relevant.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

Aussagen bzw. Bewertungen zu Themen wie Siedlungsentwicklung, Erschließung, Infrastruktur, Orts- und Landschaftsbild und Landschaftsplanung sind im Zusammenhang mit der Änderungsplanung nicht relevant.

4 Städtebauliches Konzept

Aussagen bzw. Bewertungen zu Themen wie Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan, Naturschutz und Wasserschutz sind im Zusammenhang mit der Änderungsplanung nicht relevant.

5. Erschließung

Keine Änderung gegenüber der Ursprungsplanung.

6. Ver- und Entsorgung

Keine Änderung gegenüber der Ursprungsplanung.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

8. Umweltbericht

Entfällt

9. Flächen- und Kostenbilanz

Entfällt

10. Anlagen / Sonstiges

Entfällt

11. Grundlagen

Der Änderungsplanung liegen keine Untersuchungen oder Gutachten zugrunde.

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2017 wurde gemäß § 13 BauGB (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit der Begründung in der Zeit vom 14.06.2017 bis 14.07.2017 durchgeführt.

12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2017 wurde in der Zeit vom 14.06.2017 bis 14.07.2017 durchgeführt.

Bairawies / Königsdorf, den 10.05.2017
Geändert am: 13.09.2017

Dorfen, den 17.10.2017

Entwurf und Planung:

Stadt Dorfen

RB Robert Beham BIAV
Planungsbüro

Auf der Tränke 5 • 83623 Bairawies

Tel. 08027/413 oder 298

Fax 08027/1642

Robert Beham office@planungsbuero-beham.de
PB Robert Beham BIAV www.planungsbuero-beham.de
in Kooperation mit PB U-Plan

Heinz Grundner
Heinz Grundner
1. Bürgermeister

