

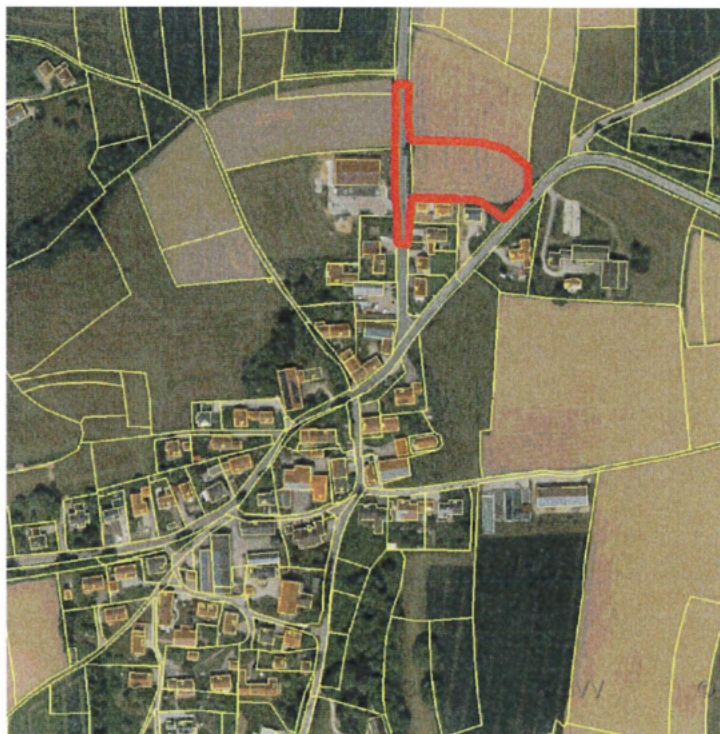


Stadt Dorfen, Landkreis Erding

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

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 m²

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 Neubaufläche 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.

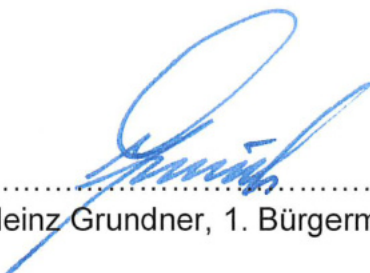
7.2 Schmutzwasser

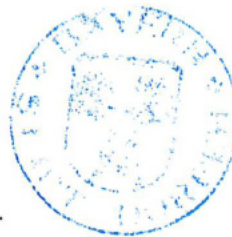
Das Schmutzwasser ist an das neu zu errichtende Kanalnetz der Stadt Dorfen anzuschließen.

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

