

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 109 "GE DORFEN SÜD B 15-OST"

1. Änderung gem. § 13 BauGB
im vereinfachten Verfahren

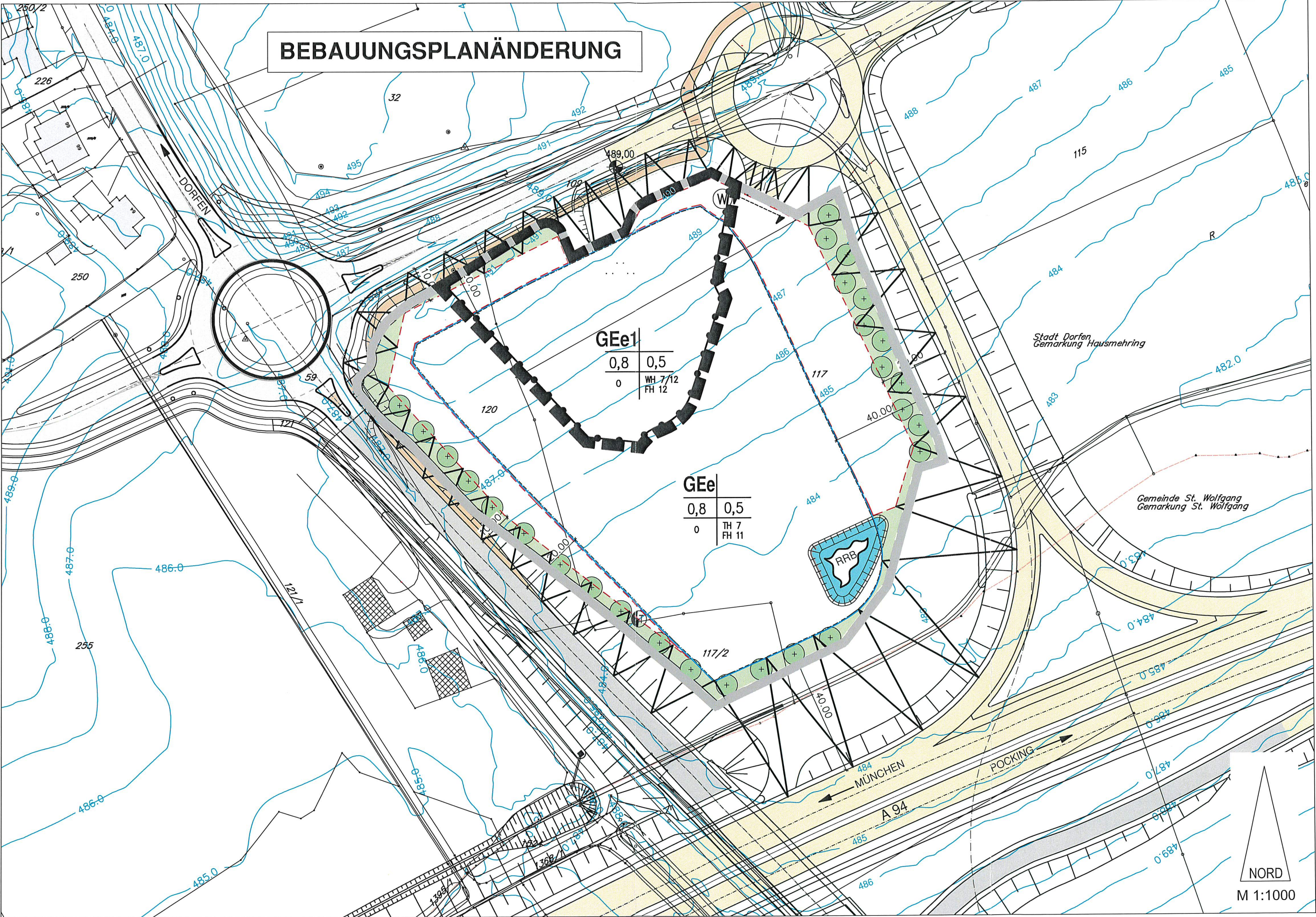
STADT : DORFEN
LANDKREIS : ERDING
REG.-BEZIRK : OBERBAYERN

Fassung vom 17.10.2018
Endfassung vom 23.01.2019

BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl
architekturbüro
architekten dipl.ing.(fh) neuburger str.43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de





Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der §§ 1, 4, sowie 8 ff. des - Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BAY BO) in der Fassung vom 04.08.1997 u. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.05.1978 folgende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ als Satzung

g

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

GEe1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen.
Zulässig sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WH/FH Im GEe1:
 Wandhöhe (WH): - max. 7,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufe bei Sattel- u. Pultdächern
 - max. 12,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum obersten Abschluss der Attika bei Flachdächern.
 Firsthöhe (FH): - max. 12,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum höchsten Punkt des Daches.

2.18
2.18

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung: hier Höhe der baulichen Anlagen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

zu 7.3 Wandhöhe im GEe1

Wandhöhe (WH): max. 7,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufe bei Sattel- und Pultdächern, max. 12,0 m bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Attika.

Firsthöhe (FH): max. 12,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum höchsten Punkt des Daches.

III. TEXTLICHE HINWEISE

14. Denkmalschutz

Für jegliche Bodeneingriffe im Planungsgebiet ist eine Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Die restlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ bleiben bestehen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Zweck der Änderung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ weist für den Geltungsbereich der geplanten Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus.

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Prüfzentrums der Gesellschaft zur technischen Überwachung. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen notwendig. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Dorfen, östlich der Bundesstraße B 15. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teilbereiche der Flurnummern 117 und 120 der Gemarkung Hausmehring mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

3. Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung:

Im Geltungsbereich der Änderung ist die Errichtung eines Prüfzentrums geplant. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist derzeit eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und eine maximale Wandhöhe von 7,0 m an der Traufe festgesetzt.

Da das Prüfzentrum für die Prüfstände von Sonderfahrzeugen höhere Geschosshöhen benötigt, ist eine Anhebung der festgesetzten Höhen erforderlich. Für den Geltungsbereich der Änderung wird deshalb die max. Firsthöhe mit 12,0 m und die maximale Wandhöhe bei Flachdächern ebenso mit 12,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe an der Traufe für Sattel- und Pultdächer bleibt bei max. 7,0 m.

Weiterhin sollen Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 zugelassen werden.

Die durch das Deckblatt neu festgesetzte maximale Wandhöhe ist hinsichtlich ihrer städtebaulichen Einfügung unproblematisch, da sie mit den Höhenentwicklungen, welche im angrenzenden Gewerbegebiet möglich sind, korrespondiert und direkte Sichtbezüge zum Ortskern von Dorfen nicht gegeben sind.

4. Umweltauswirkungen:

Eine Verschlechterung der im Umweltbericht behandelten Annahmen hinsichtlich des Eingriffs ist durch die Änderung in keinem Aspekt gegeben. Weder die Erschließung noch das Maß der baulichen Nutzung wurden geändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

5. Verfahren:

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Dorfen, den 28.01.2019

Heinz Gründner
Erster Bürgermeister

