

STADT DORFEN

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

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

Fassung vom 03.12.2014,
geändert am 17.03.2015
ENDFASSUNG vom 17.06.2015

BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl
architekturbüro

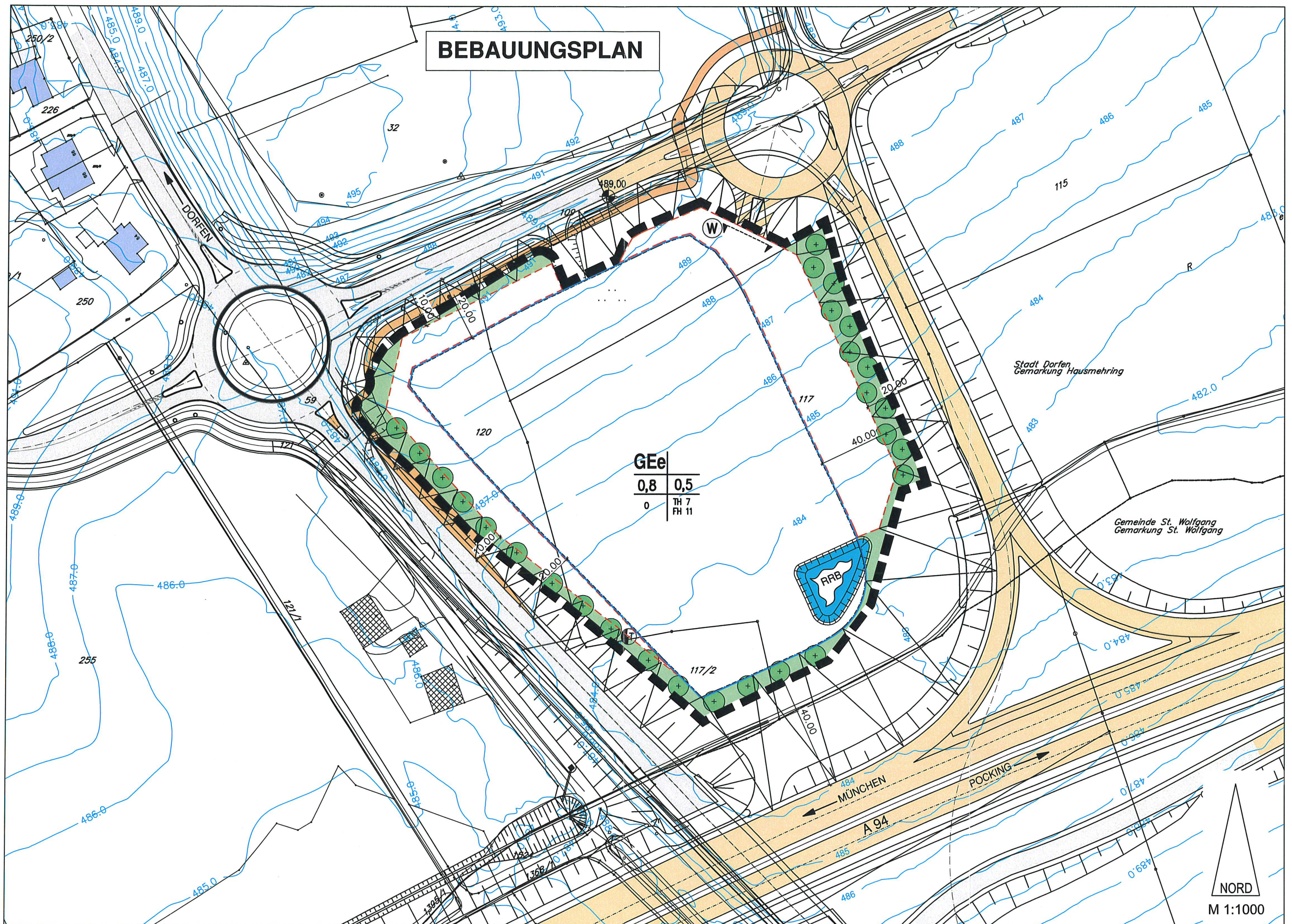
architekten dipl.-ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de

GRÜNORDNUNG:

MAX BAUER Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth
Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941
E-Mail: info@labauer.de



BEBAUUNGSPLAN



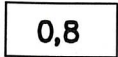
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

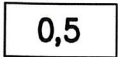


Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen.
Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe dürfen zusammen keine Agglomeration bilden.
Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig.

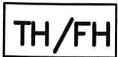
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

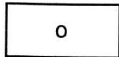


Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)



Traufhöhe (TH): max. 7,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.
Firsthöhe (FH): max. 11,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum höchsten Punkt des Daches.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

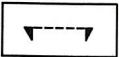
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen



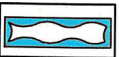
Geplante private Verkehrsflächen



Einfahrtsbereich

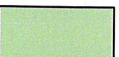
5. Grünordnung und Freiflächen

Wasserflächen

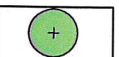


Regenrückhaltebecken

Freiflächen



Private Grünfläche



Baum, Neupflanzung, gem. Artenliste

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



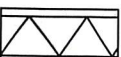
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze



Bezugspunkt 489,00 m ü.NN



Besonderer Nutzungszweck:
Werbepylon h= max. 18,0 m



Anbauverbotszone

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach DNG bis 25°; Pultdach DNG bis 15°; Flachdach

7.2 Dachdeckung

Foliendach, Ziegel-, Betondachsteine naturrot oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend).
Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

7.3 Wandhöhe

Traufhöhe (TH): max. 7,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

Firsthöhe (FH): max. 11,0 m ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN bis zum höchsten Punkt des Daches.

7.4 Werbeanlagen

Im Bereich der geplanten Zufahrt ist eine Gemeinschaftswerbeanlage/ Werbepylon bis zu einer Höhe von max. 18 m zulässig ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN.

Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen müssen nach Größe, Art, Gestaltung und Proportionalität so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

8. Lage und Gelände

8.1 Höhenlage der Gebäude

Das Urelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.

8.2 Geländegestaltung:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m ab best. Gelände zulässig.

9. Freiflächen und Verkehrsflächen

9.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren, die Stellplätze zu pflastern.

9.2 Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

9.3 Straßenentwässerung

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.

9.4 Anbaubeschränkungen:

Abstand zur Staatsstraße St 2084/ Bundesstraße B15:

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staats- bzw. Bundesstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu baulichen Anlagen	plangemäß mind. 20 m
bis zu den Stellplätzen, Verkehrsflächen, Werbepylon	plangemäß mind. 10 m
bis zu den Bäumen	plangemäß mind. 8 m

Eine Befreiung vom Anbauverbot auf 10 m vom Fahrbahnrand der B15 und der St 2084 kann erteilt werden, wenn die Freihaltung der benötigten Flächen für einen Geh- und Radweg mit Seitenstreifen ab der geplanten Bushaltestelle entlang der B15 bis zum neuen Kreisverkehr entlang der St 2084 sowie die Flächen für die Böschung gewährleistet ist.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt (Sachgebiet 15) vorzunehmen..

Abstand zur geplanten Autobahn/ Autobahnzubringer:

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der geplanten Autobahn sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu den Gebäuden, Regenrückhaltebecken	plangemäß	mind. 40 m
bis zu den Stellplätzen, Verkehrsflächen	plangemäß	mind. 40 m
bis zu den Bäumen	plangemäß	mind. 35 m

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand des geplanten Autobahnzubringers sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu den Gebäuden	plangemäß	mind. 40 m
bis zu den Stellplätzen, Verkehrsflächen, Regenrückhaltebecken	plangemäß	mind. 20 m
bis zu den Bäumen	plangemäß	mind. 10 m

10. Grünordnung/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

10.1 Private Grünfläche - Randeingrünung

Die Fläche ist zu mind. 75% mit Sträuchern der unter 10.6 genannten Arten zu bepflanzen.
Die verbleibenden Bereiche sind anzusäen und maximal 4x jährlich zu mähen.

10.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.

10.3 Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen eine mindestens 1,5 m breite Bauminzel anzulegen.

10.4 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der unter 10.6 genannten Arten zu pflanzen.
Die Ortsrandeingrünung kann dabei angerechnet werden.

10.5 Alle unversiegelten Flächen die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden und die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiche Wiese anzusäen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

10.6 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
<u>Sträucher</u>	<u>Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.

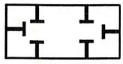
10.7 Bäume sind mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Straße zu pflanzen
(Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

10.8 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982
(Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht in den Wurzelbereich von Bäumen hineinragen.

10.9 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

10.10 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächen-
gestaltungsplan vorzulegen.

10.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

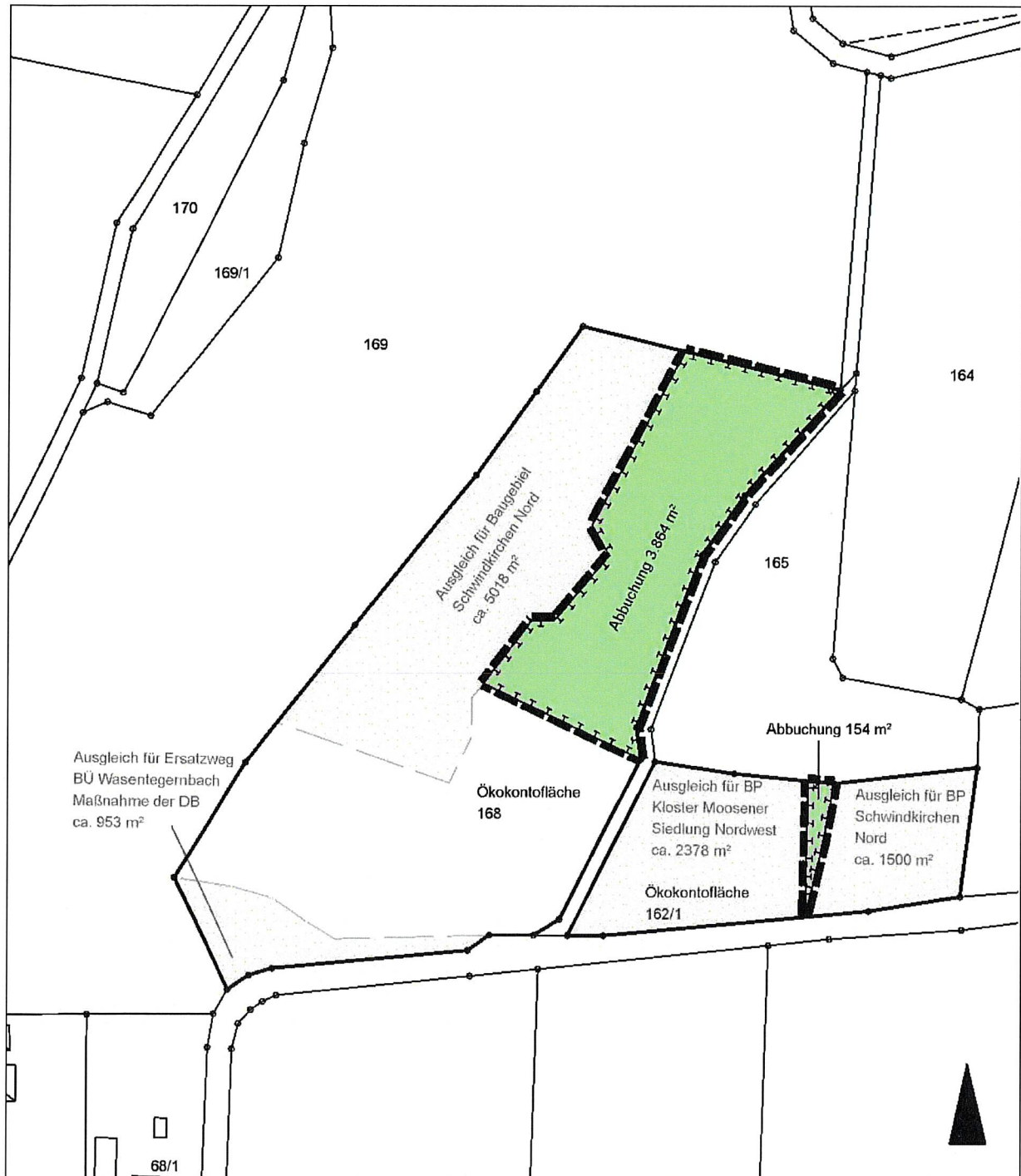


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine 154 qm umfassende Teilfläche der Flurnummer 162/1 und eine 3.864 qm umfassende Teilfläche der Flurnummer 168, beide Gemarkung Schwindkirchen, als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vom Ökokonto der Stadt Dorfen abgebucht.

Eine entsprechende Meldung an das Ökoflächenkataster des LfU hat mit dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 162/1 und 168 M 1:2000



11. Entwässerung

11.1 Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Das Oberflächenwasser wird gedrosselt in den Georgenbach südöstlich des Geltungsbereichs eingeleitet. Dieser befindet sich im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der geplanten Autobahn. Die Einleitung ist deshalb über eine Dienstbarkeit zu sichern. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist wasserrechtlich zu prüfen.

12. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

12.1 Fernwärme

Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen. Die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe ist verboten. Die Wärmeerzeugung ist nur bei technischer Notwendigkeit (z. B. Nachheizung für die Warmwasserbereitung) zulässig und erfordert in jedem Fall die entsprechende behördliche Genehmigung und die Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens.

12.2 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen. Bei Flachdächern ist eine Aufständering zulässig.

13. Schallschutz

13.1 Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nr. S1502009 rev 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel)
von

65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die „Emissionsbezugsfläche“. Die emittierende Fläche entspricht den Flächen der Baugrenze und der Fläche der Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Erding auf Wunsch vorzulegen.

Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Bei Betriebsleiterwohnungen sind in Richtung angrenzender Gewerbebetriebe mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3, sowie eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) vorzusehen.

Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich nur in baulichem Zusammenhang mit der gewerblichen Bebauung und ausschließlich in den gekennzeichneten Grundstücksbereichen (siehe Baugrenze Bauleiterwohnung) zulässig.

III. TEXTLICHE HINWEISE

14. Denkmalschutz

Für jegliche Bodeneingriffe dem Planungsgebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

15. Gasversorgung

Das Plangebiet wird an das Gasniederdrucknetz der Stadtwerke Dorfen angeschlossen. Insbesondere die Trassenführung einer Gashochdruckleitung für die Versorgung einer Gastankstelle sowie die Lage einer zusätzlichen Gasdruckregelstation sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. Genehmigungsverfahren mit den Stadtwerken Dorfen abzustimmen.

16. Wasserversorgung:

Das Plangebiet kann an das Wassernetz der Stadtwerke Dorfen angeschlossen werden. Aufgrund der Höhenlage des Plangebiets muss im Zuge der Baumaßnahme eine Drucksteigerungsanlage seitens der Stadtwerke Dorfen errichtet werden.

17. Wärmeversorgung:

Für die Versorgung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Fernwärme benötigt der Versorger eine Flächenvorhaltung für den Bau einer Heizzentrale, welche mittelfristig an den Fernwärmeverbund des Versorgers eingebunden wird. Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ an der B15 festgesetzt. Da ohne eine Flächenvorhaltung für diese Fernwärmeeinrichtung keine Versorgung mit Fernwärme möglich ist bzw. andere Heizmedien ausgeschlossen sind, hat der Bauwerber ggf. Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 bereitzustellen.

18. Löschwasserversorgung:

Die Bereithaltung und Unterhaltung der notwendigen Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt Dorfen in Verbindung mit den Stadtwerken Dorfen, da diese den Grundsatz der Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet zur Verfügung stellen muss. Die Löschwasserversorgung kann durch die Stadtwerke Dorfen sichergestellt werden.

Die Berechnung erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

19. Grünordnung:

Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Max Bauer ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

20. Autobahndirektion Südbayern:

Von der internen Erschließung bzw. Verkehrsfläche zu der Ausgleichsfläche der Autobahndirektion Südbayern ist eine Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen. Diese ist mit einer Dienstbarkeit zu sichern.

IV. PLANLICHE HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenze

120 Flurnummer

 485 Höhenlinien Bestand

 Böschungen Bestand

 Trafostation (Standortvorschlag)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 03.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15-Ost" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.15 bis 09.02.2015 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2015 bis 09.02.2015 durchgeführt.

4. Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 17.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15-Ost" und Begründung in der Fassung vom 17.03.2015 gebilligt.

5. Auslegung:

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15-Ost" in der Fassung vom 17.03.2015 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2015 bis 08.05.2015 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden fand gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.15 bis 08.05.15 statt.
Die Auslegung wurde ortsüblich am 27.03.2015 bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 17.06.15 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15-Ost" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2015 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 03.08.2015

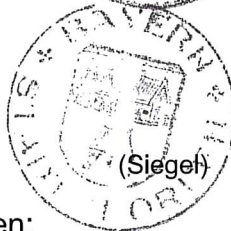


(Siegel)

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Dorfen, den 03.08.2015



(Siegel)

1. Bürgermeister

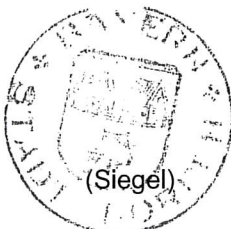
8. Bekanntmachung - Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15-Ost" wurde am 28.8.15 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 17.6.15 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15-Ost" in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 01.09.2015



(Siegel)

1. Bürgermeister