

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 11 "HINTERER BAHNWEG"

STADT DORFEN

Planfertiger: Dipl.Ing.(FH) Robert Kressierer, Architekt, Herzoggraben 16 b,
84405 Dorfen, Telefon : 08081 / 2619, fax : 08081 / 4413
e-mail: kontakt@kressierer.de

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Dorfen an der Jahnstrasse bzw. Zinniengasse und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 939/2 + 936/2 + 934/2 der Gemarkung Dorfen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Grundstücke Fl.Nr. 939/2 + 936/2 + 934/2 der Gemarkung Dorfen, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinterer Bahnweg“.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundstücke zum einen als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1, 2, + 3 BauNVO, als auch als MI § 6 Abs. 1 + 2 Nr. 1, 2, 3 + 4 BauNVO im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit nicht beeinträchtigt, zumal der Gebietscharakter durch das verbleibende Mischgebietes erhalten werden kann. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von Süden über das vorhandene Straßennetz durch die Ziniengasse erschlossen. Die Zu- Abfahrt zur B 15 wird entsprechend angepasst.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem vorgenommen.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das jeweilige Leitungsnetz der Stadtwerke Dorfen.

Die Abfallentsorgung hat die Stadt Dorfen in eigener Zuständigkeit übernommen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung und Neuordnung soll zusätzlicher Wohnraum für den örtlichen Bedarf mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen (WA) entstehen. Es wird unter dieser Voraussetzung mit 167 zusätzlichen Einwohnern in dem Quartier gerechnet.

Um wie beschrieben den Gebietscharakter zu erhalten wird der süd-westl. Bereich des Quartiers als MI ausgewiesen.

Die erforderlichen Stellplätze können in der geplanten Tiefgarage und oberirdisch nachgewiesen werden.

Durch die Nord-Süd Anordnung der Baukörper (WA) entsteht eine großzügig bemessene west-seitige orientierte Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion für die Bewohner.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1, 2, + 3 BauNVO und als MI § 6 Abs. 1 + 2 Nr. 1, 2, 3 + 4 BauNVO festgesetzt und damit die in der Umgebung vorherrschende Nutzungsart übernommen. Der Gebietscharakter bleibt damit erhalten weil trotz der abgehenden Fläche die Durchmischung von WA und MI noch gewährleistet ist.

3.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächen und die Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO 1990).

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der umliegenden Bebauung wird dieses Maß als angemessen und gebietsverträglich betrachtet, zumal auf dem Grundstück immer noch ein großzügig bemessener Freiraum verbleibt.

Mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschoße (II bzw. III) wird zudem eine Gliederung der Bebauung zu den benachbarten Wohnbebauung erreicht, die aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Flächen für Stellplätze und die Tiefgarage werden durch eine entsprechende Umgrenzung nach der Planzeichenverordnung festgesetzt. Klargestellt wird, dass außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unzulässig ist.

Nebenanlagen können auf der Grundlage von Art. 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Durch den Bebauungsplan werden größere bzw. geringere Abstandsflächen vorgeschrieben, als sie sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBo ergeben würden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen insoweit den Regelungen zu den gesetzlichen Abstandsflächen vor.

3.4 Höhenlage des Gebäudes und Wandhöhe

Die Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes gem. § 9 Abs. 3 BauGB und der Wandhöhe ist erforderlich, um die aus städtebaulichen Gründen notwendige Höhenbegrenzung für die Gebäude festzusetzen.

3.5 Dachgestaltung und Firstrichtung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Firstrichtung soll sichergestellt werden, dass die ortstypische Dachlandschaft und Gebäudestellung übernommen wird und die Gebäude sich insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.6 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand wird als Holz-Stein Konstruktion mit Bepflanzung entsprechend dem Beschluss des Bauausschusses der Stadt Dorfen vom 09.04.2013 ausgeführt.

4. Natur und Umwelt

Nachdem die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) gilt der aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen und eine Umweltprüfung sind unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche kann ein angemessener Freiraum geschaffen werden.

4.1 Klimaschutzklausel

Den Überlegungen zum kommunalen Klimaschutz gemäß §1a Abs. 5 BauGB wird durch den vorgeschlagenen Einsatz von erneuerbaren Energien im Rahmen der Fernwärme oder einer Kraft Wärmekopplung Rechnung getragen. Darüber hinaus ist der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ein weiterer Beitrag diese Ziele zu erreichen.

Dorfen, 24.11.2014

H. Grundner



H. Grundner, 1. Bürgermeister