

Stadt Dorfen

Bebauungsplan Nr. 11 "**HINTERER BAHNWEG**"

8. Änderung

Fassung 13.07.2016
 12.10.2016

M. : 1 : 500

Entwurfsverfasser:

robert kressierer

dipl.ing.(fh), architekt, herzoggraben 16 b 84405 dorfen
email: kontakt@kressierer.de fon 08081 2619 fax 08081 4413
www.kressierer.de

Grünordnung:

christian mussnig

dipl. ing. (fh) landschaftsarchitekt stadtplatz 80 84453 mühltal
tel 08631-185384 mobil 0179-9082476 fax 08631-1673970
www.ml-landschaftsarchitektur.de

Festsetzungen durch Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
WA	allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Fläche für Stellplätze + Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)
	Anbauzone
WH	Wandhöhe max. 7,50 bzw. 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im EG (OK.FFB.EG), gemessen jeweils an der traufseitigen Aussenwand in der Gebäudemitte. (abweichende WH im Bereich Dachterrasse/Dachaufbauten_siehe Systemschnitt)
FH	Firsthöhe max.10,50
SD/FD	Satteldach/Flachdach im Bereich der Dachterrassen (Hauptgebäude)
	zu pflanzende Bäume
	zu pflanzende Sträucher

schallimmissionsschutzrechtliche Anforderungen

Außenflächen von Wohn - und Schlafräumen müssen abhängig vom Planzeichen folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2016-07 mind. erreichen

 $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

 $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

 $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$

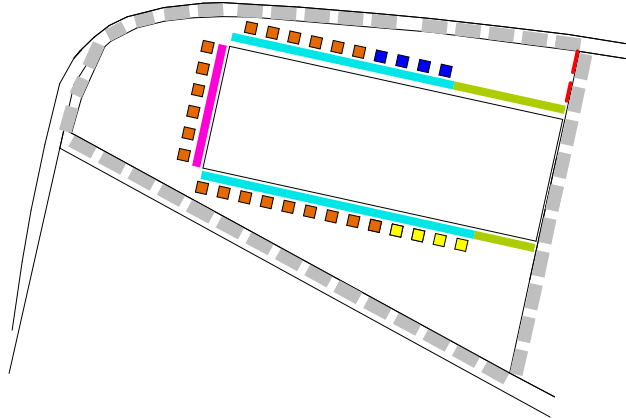
alle übrigen, nicht gekennzeichneten Fassaden $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster sind ausschließlich an der Ostseite zulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern sind allgemein zulässig. Ist eine Belüftung über die Ostfassade nicht möglich so muss der Raum über eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung belüftet werden, die für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sorgt.

Grundrissorientierung Schutzbedürftiger Aufenthaltsräume

- ■ ■ gilt über alle Geschosse
- ■ ■ gilt ab dem 1. Geschoss
- ■ ■ gilt ab dem 2. Geschoss

Ist dies nicht möglich so muss der Raum über eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung belüftet werden, die für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sorgt.



Festsetzungen durch Text:

GRZ 0,5 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche GRZ darf durch die Grundfläche der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1/2/3 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie. z.B. Stellplätze mit deren Zufahrten und Terrassen/Flächen für Fahrrad und Müllhäuschen/Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden.

GF 1310 Geschossfläche

Gebäudehöhe:

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
Oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Wand/Dachhaut

Anbauzone:

Innerhalb der Anbauzone (an der Süd-Westfassade) sind Keller und Balkone jeweils auf 50 % der Fassadenlänge zulässig. Staffelung entsprechend 1,60 m/1,80 m/2,00 m _ siehe Plandarstellung. Die Balkone sind in einer filigranen Konstruktion mit senkrechten Geländerstäben auszuführen (Durchmesser senkrechte tragende Stützen max. 12,5 cm)

Höhenlage:

Oberkante Fertigfußboden darf max. 50 cm über dem ursprünglichen Gelände liegen

Stellplätze, Garagen, Tiefgarage, Nebenanlagen:

1 ST bis 60 m² Wohnfläche / 1,5 ST bis 90 m² Wohnfläche / 2 ST ab 90 m² Wohnfläche

Sollten die erforderlichen Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, ist die Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig, wenn die Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich bzw. dinglich gesichert ist.

Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Abstandsflächen:

Soweit sich bei der Ausnutzung der Bauräume geringere Abstandsflächen ergeben, als sie nach Art. 6 BayBo einzuhalten wären, so gelten diese im Sinne von Art. 6 BayBo Abs. 5 Satz 3 und 4 BayBo als festgesetzt

Grünordnerische Festsetzungen:

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal +/- 5 m zu pflanzen.

Pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierbei anzurechnen.

15% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und/oder Bodendeckern zu begrünen.
Die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher sind hierbei anzurechnen.

Als geschnittene Hecken zur Hinterpflanzung der Einfriedungen sind lediglich Pflanzen der Laubholzflora zulässig. Koniferen(= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.

Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Vorgartenzone muß mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.

Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:
Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:
Hochstamm 3xv. mDb. Stu.18-20

Folgende Arten stehen zur Auswahl:
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Wildbirne 'Chanticleer'

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:
v.Str 6Tr 60-100

Als Sträucher stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Ligustrum ovalifolium	Ovalblättriger Liguster
Philadelphus hybrida	
'Schneesturm'	Gartenjasmin
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Syringa (in Sorten)	Flieder
Viburnum bodnatense 'Dawn'	Schneeball 'Dawn'
Viburnum plicatum 'Mariesii'	Breitwachsender Jap. Schneeball

Hinweise

 Vorhandene Grundstücksgrenzen

1021/3 Flurstücksnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen.
Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.
Auf die Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes wird insoweit verwiesen.

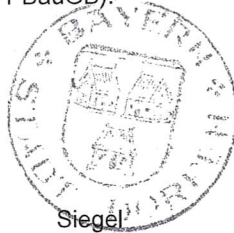
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinterer Bahnweg“ gem. § 13 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 13.07.2016 gefasst und am 29.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinterer Bahnweg“ in der Fassung vom 12.10.2016 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 12.10.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Stadt Dorfen, den 24.10.2016


.....
1. Bürgermeister



4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 28.10.2016; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Dorfen, den 21.02.2017


.....
1. Bürgermeister

