

BEGRÜNDUNG
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 11 "HINTERER BAHNWEG"
STADT DORFEN

Planfertiger: Peter Byrne Dipl. Architekt, Mühlangerstraße 42 84405 Dorfen
tel : 08081 / 8269, fax : 08081 / 9556888 e-mail: info@peterbyrne-architekt.de

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Dorfen an der Jahnstrasse und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 936/10 der Gemarkung Dorfen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück Fl.Nr. 936/10 der Gemarkung Dorfen, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinterer Bahnweg“.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung ist derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird das Grundstück als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1, 2, + 3 BauNVO, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i. V. m. § 13 a BauGB festgesetzt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von Westen über das vorhandene Straßennetz durch die Jahnstrasse erschlossen.

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 übernimmt der Landkreis Erding.

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 30 zusätzlichen Einwohnern in dem Quartier gerechnet.

Die erforderlichen Stellplätze können oberirdisch auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1, 2, + 3 BauNVO festgesetzt und damit die in der Umgebung vorherrschende Nutzungsart übernommen. Der Gebietscharakter bleibt damit erhalten.

3.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächen und Geschossfläche 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 festgesetzten Wand- und Firsthöhe wird zudem eine Gliederung der Bebauung zu der benachbarten Wohnbebauung erreicht, die aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Flächen für Carports und Garagen werden durch eine entsprechende Umgrenzung nach der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden geringere Abstandsflächen im Bereich der im nord-osten des Grundstücks gelegenen Garagen zugelassen, als nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBo festgelegt. Das Hauptgebäude hält die Abstandsflächen ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen insoweit den Regelungen zu den gesetzlichen Abstandsflächen vor. Die Belichtung und Belüftung umliegender Gebäude wird nicht beeinträchtigt. (Abstand zu benachbarten Gebäuden mehr als 8,00 m)

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 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 Schallschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Hinterer Bahnweg" der Stadt Dorfen durch das Deckblatt Nr. 9 wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 15.01.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 15 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer der B 15 angegeben sind. Die Eingangsdaten wurden unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet. Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßenver-

kehrslärm wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten sowie im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Im Ergebnis der Begutachtung wurde festgestellt, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte sowie im Zuge der Abwägung zu betrachtenden um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausschließlich vor der lärmabgewandten Südostfassade des Wohnhauses eingehalten werden. Mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ist vor der straßenzugewandten Nordwestfassade des Wohnhauses zu rechnen, und abhängig von der Beurteilungszeit und der Geschosshöhe, sind auch die Südwestseite und die Nordostseite des Wohngebäudes in unterschiedlicher Ausdehnung von Überschreitungen betroffen. Der Auslösewert der VLärmSchR 97 wird in den lärmzugewandten Fassadenbereichen ebenfalls verletzt.

Da unter den gegebenen örtlichen Randbedingungen aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen werden können, werden für die von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffenen Fassaden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen.

Ergänzend zum vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurden durch das Ingenieurbüro hooock farny ingenieure Prognoseberechnungen der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die Druckerei "Norbert Präbst Satz und Druck GmbH" hervorgerufen werden. Ziel dabei war es, den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der praktizierten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes des Betriebs führen kann. Zu diesem Zweck wurde ein Simulationsmodell aufgestellt, das die Geräuscentwicklung des Betriebs so abbildet, wie er gemäß Betreiberangaben derzeit praktiziert wird. Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel mit den gemäß der Schutzbedürftigkeit der Planung anzustrebenden Orientierungswerten $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ bzw. $OW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$, so stellt man fest, dass eine Einhaltung des Orientierungswerts zur Tagzeit gewährleistet ist. Der nächtliche Lieferverkehr des Druckereibetriebs führt jedoch zu Überschreitungen des zulässigen Orientierungswerts um bis zu 8 dB(A) an der Südostfassade bzw. in Teilbereichen der Nordost- bzw. der Südwestfassade des geplanten Wohnbaukörpers. Um eine lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens mit dem bestehenden Gewerbebetrieb zu gewährleisten, wurden Festsetzungen formuliert, die besagen, dass in den von Überschreitungen betroffenen Fassaden keine zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zulässig sind. Auch im Falle einer möglichen Erweiterung des Gebäudes der Druckerei gemäß den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit bei konsequenter Umsetzung der vorgeschlagenen Festsetzungen aller Voraussicht nach gewährleistet.

4. Natur und Umwelt

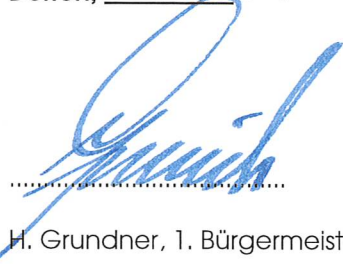
Nachdem die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) gilt der aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen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

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

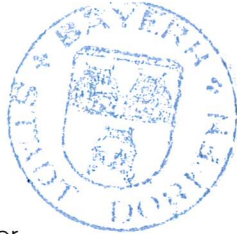
4.1 Klimaschutzklausel

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

Dorfen, 04.02.2019



.....



H. Grundner, 1. Bürgermeister