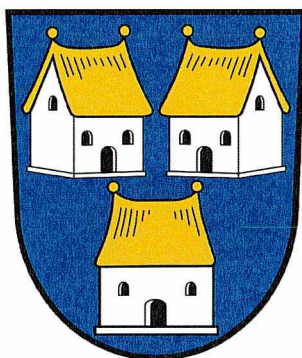


Stadt Dorfen Bebauungsplan Nr. 112 "Östlich Oberfeld"



Planfassung: 09.06.2021

Endfassung:

M 1:1000

Entwurfsverfasser:

peter byrne | architekt

Bahnhofstraße 6, 84405 Dorfen, tel. 08081 8269

www.peterbyrne-architekt.de

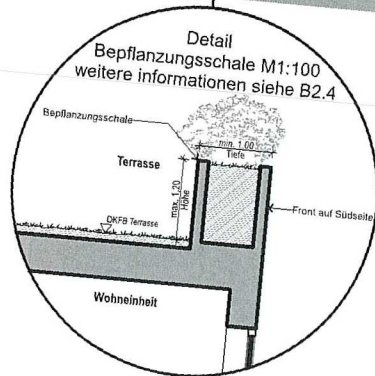
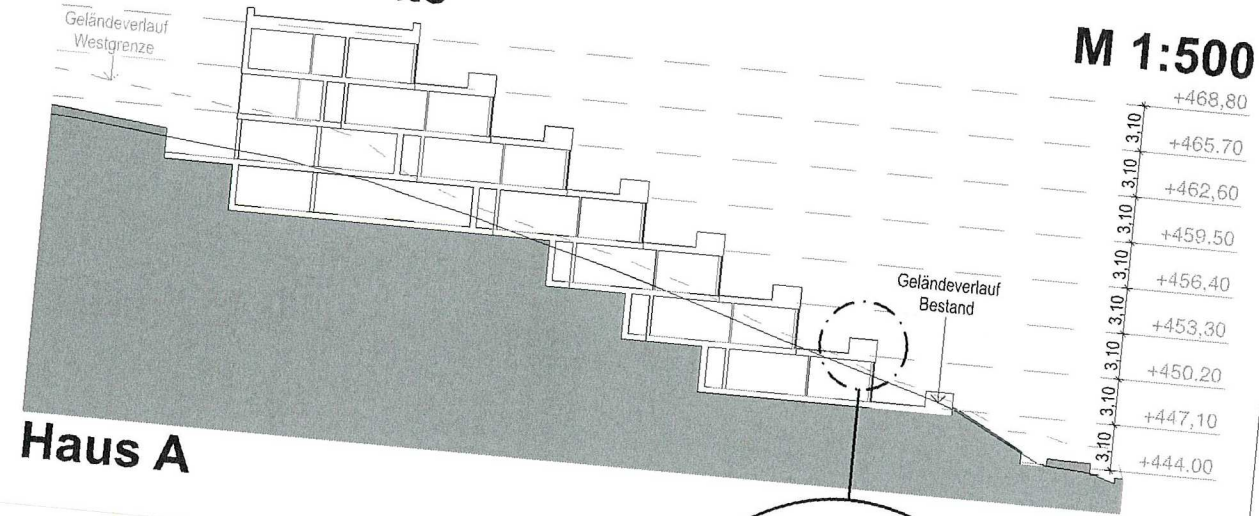
Grünordnung:

Bauer Landschaftsarchitekten

Pfr.-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, tel. 08123 2363

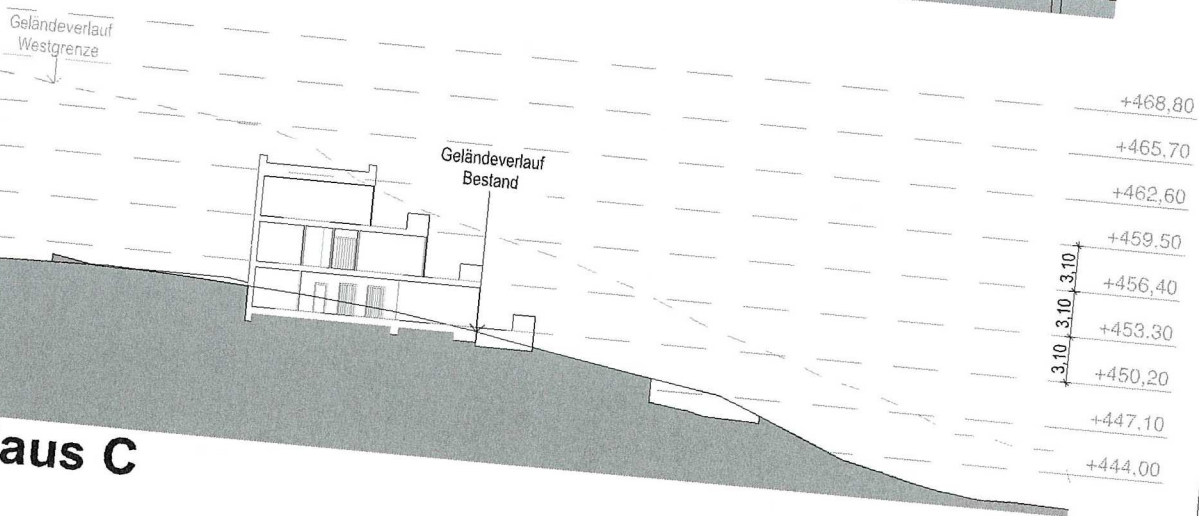
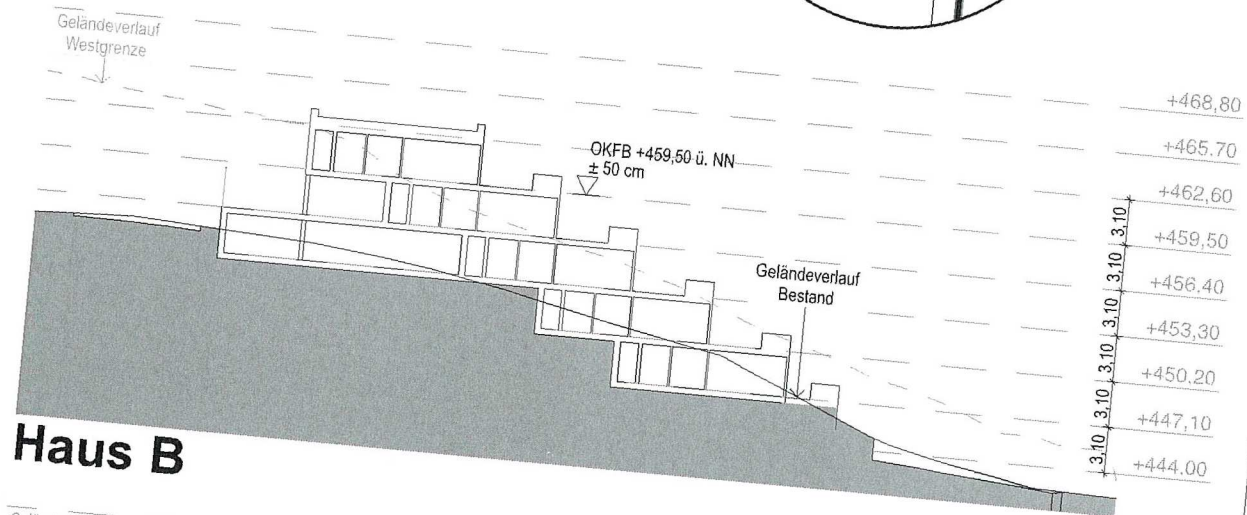
www.labauer.de

Schemaschnitte



Bebauungsplan

M 1:1000



Stadt Dorfen
Bebauungsplan Nr. 112 nach § 13b BauGB
"Östlich Oberfeld"

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
A.02	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
A.03	z.B. A	Haustyp
A.04		Baugrenze
A.05		Baugrenzen für Tiefgaragen
A.06	Tg	Baufläche für Tiefgaragen
A.07		Straßenbegrenzungslinie
A.08		Öffentlicher Straßenraum
A.09		Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
A.10		Baugrundstück für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
A.11		Straßenein- und ausfahrt
A.12		Sichtfeld im Einfahrtsbereich, von Bebauung freizuhalten
A.13		Einfahrtsrichtung in Tiefgaragen
A.14		Grünfläche
A.15		Fläche für Regenwasserbewirtschaftung
A.16		Baum, Bestand innerhalb Geltungsbereich, zu erhalten
A.17		Laubbaum 1./2. Wuchsordnung gem. Artenliste, neu zu pflanzen
A.18		Fläche für privaten Spielplatz
A.19	FD	Flachdach, Dachneigung 0°-9°

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Haustyp

B. Festsetzungen durch Text

B.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Dabei werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
Die gem. §13 BauNVO zulässigen Räume für freiberuflich Tätige bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

Es gilt die geschlossene Bauweise für die Haustypen B und C.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen wird mit 3.050 Quadratmetern festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO sowie Unterbauungen wird mit 4.580 Quadratmetern festgesetzt.

B.2.2 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche wird mit 3870 m² festgesetzt.

Zur Geschossfläche zählen alle Flächen, die bei der Geschossflächenermittlung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der heute aktuellen Fassung anzusetzen sind.

Abweichend von den Bestimmungen der BauNVO auch Flächen von Verkaufs- und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO in der heute aktuellen Fassung) in Dach-, Souterrain- oder Untergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich aller Umfassungs-, Konstruktions- und Trennwand sowie Hohlräume, auch wenn sie bei der Geschossflächenermittlung nach der BauNVO nicht anzusetzen sind.

Nicht zur Geschossfläche zählen Durchfahrten und Arkaden. Die auf eine eventuell im Gebäude situierte Tiefgaragenabfahrt entfallende Geschossfläche zählt jedoch in jedem Fall zur Geschossfläche.

B.2.3 Gebäudehöhe ist den Schemaschnitten 1:500 zu entnehmen.

Die Oberkante des fertigen Fußboden (OKFB) des obersten Geschosses von Haustyp A (höchstliegendes Vollgeschoss), liegt auf dem festgesetzten Höhenpunkt 465,70 m über NN.
OKFB des obersten Geschosses von Haustyp B, liegt auf dem festgesetzten Höhenpunkt 459,50 m über NN.
OKFB des obersten Geschosses von Haustyp C, liegt auf dem festgesetzten Höhenpunkt 456,40 m über NN.
Die Höhe der OKFB darf um 50 cm überschritten werden.

B.2.4 Bepflanzungsschalen nach Süden sind an der Aussenkante zu tieferliegenden Terrassen fest zu installieren und mit einer maximalen Höhe ab OKFB Terrasse von 1,20 m und einer Tiefe von mindestens 1,00 m inklusive Konstruktion festgesetzt.

Weitere Geländer sind auf Ost und Westseite der Terrassen in gleicher Höhe wie die Bepflanzungsschalen anzubringen.

Folgende Fronten der Bepflanzungsschalen sind zulässig:

Begrünt
Holz
Kleinteilige Fassadenelemente
Bedrucktes Glas
Naturstein
Fliesen
Metall

Nicht zulässig sind:
Sichtbeton
Reine Putzfläche

B.2.5 Für alle Haustypen sind nur Flachdächer zulässig. Dachneigung 0°-9°.

B.4 Stellplätze und Garagen

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen anzuwenden.

B.5 Grünordnung

- B.5.1 Für die neu zu pflanzenden Bäume sind die unter Hinweise aufgeführten Arten zu verwenden. Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.
- B.5.2 Die Grünfläche entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist mit einer autochthonen, artenreichen Ansaatmischung als Blumenwiese auszubilden und 2x jährlich Anfang Juli und Anfang Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und PSM ist unzulässig.
- B.5.3 Der Spielplatz ist für Kinder bis 12 Jahre zu gestalten. Die Verwendung giftiger Gehölze ist hier gem. Veröffentlichung der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ unzulässig.
- B.5.4 Mindestens 10 % der Freiflächen des Baugrundstücks sind mit heimischen Sträuchern (gem. Artenliste) zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen und gärtnerisch zu gestalten bzw. als Rasen anzusäen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht als Zugänge oder Zufahrten benötigt werden.
- B.5.5 Die den Wohnungen vorgelagerten Bepflanzungsschalen sind mit Bodendeckern, Gräsern und Kleinsträuchern bis maximal 1,20 m Wuchshöhe zu bepflanzen.
- B.5.6 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Schein-Zypresse ist unzulässig. Geschnittene Hecken sind lediglich als Laubhecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche) zulässig.
- B.5.7 Flachdächer und fensterlose Fassaden über 8 m Breite sind zu begrünen.
- B.5.8 Die Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung ist mit naturnahen Böschungen auszubilden. Die Böschungen sind mit einer autochthonen, artenreichen Mischung für Frisch-/Feuchtwiese anzusäen. Der Bereich ist ebenfalls 2x jährlich zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.
- B.5.9 Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches zu den benachbarten Grundstücken sind beizubehalten.
- B.5.10 Zur Begrünung sind folgende heimische Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 16-18

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten	

Pflanzliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzabstand bei Sträuchern 1,75 x 1,75 m.

C. Hinweise

- C.01 z.B. 447/2 Flurstücksnummern
- C.02 z.B. $\pm 5,5 \pm$ Maßangabe in Meter
- C.03  Höhenlinie, Angabe Höhe über Meeresspiegel in Meter
- C.04 Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Die DIN 18920 in der Fassung 2002/2008 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei den Baumaßnahmen einzuhalten.
- C.05 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die bestehenden sowie die gem. Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.
- C.06 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere die Bepflanzung sowie die Art der Flächenbefestigung im Außenraum etc. gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen ist.
- C.07 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.
- C.08 Das Waschen von Fahrzeugen auf den befestigten Flächen, die über die Regenwasserkanalisation entwässern, ist verboten.
- C.09 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- C.10 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanalsysteme anzuschließen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser ist rechtzeitig beim Landratsamt Erding zu beantragen.
- C.11 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vor Beginn der Erdarbeiten ein Erlaubnisantrag gem. Art. 7 DSchG zu stellen. Jegliche Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen erst nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.12 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Sollten während der Bauarbeiten Bodenfunde zutage kommen, sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- C.12 Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.
- C.13 Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den damit einhergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach fachlicher Praxis erfolgt.
- C.14 Sofern im Baugebiet Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikation, Gas, Strom) berührt werden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen. Eine gegebenenfalls erforderliche Verlegung der Telekommunikationsleitungen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Die Leitungstrassen der Erdgas Südbayern sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten werden, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 06.02.19 gefasst und am 30.10.21 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.20 hat in der Zeit vom 09.11.20 bis 09.12.20 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.20 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.20 bis 09.12.20 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.06.21 wurde am 09.06.21 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Dorfen, den 10.06.21

(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 18.03.26; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.06.21 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Dorfen, den 21.04.2026

(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

Stadt Dorfen
Bebauungsplan Nr. 112 nach § 13b BauGB
"Östlich Oberfeld"

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m² beträgt.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und damit weniger als 10.000 m².
Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

Begründung zum Bebauungsplan

1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 "Östlich Oberfeld" liegt am Westlichen Ortsrand der Stadt Dorfen, Östlich des Bebauungsgebietes Oberfeld. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Flurnummer 447/2 der Gemarkung Dorfen. Im Süden wird das Gebiet durch die Oberdorfener Straße begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig dargestellt.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Die Fläche des Plangebietes ist unbebaut und wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Während nordwestlich des Plangebietes ein Wohnbaugebiet angrenzt, schließen sich unmittelbar westlich und nördlich zwei Grünflächen an. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Mischgebiet. Die westlich des Plangebietes gelegene Grünfläche wird auf ihrer Ostseite durch Baumbestand begrenzt, welche zum Teil in das Plangebiet hineinragt. Von Süden nach Norden verläuft serpentinenartig in dieser Grünfläche ein öffentlicher Fussweg, den die Bewohner aus dem Umfeld derzeit für die siedlungsnahen Erholung durch Spaziergänge nutzen. Im Umfeld ist in den vergangenen Jahren das Baugebiet Oberfeld, überwiegend bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen entstanden.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

3.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan der Region 14 - München ist der Bereich des Bebauungsplanes als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung zeigt, entwickelt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, einschließlich rechtswirksamer Änderungen bis 30.04.2014 der Stadt Dorfen, weist dieses Gebiet größtenteils als Wohngebiet aus, entlang der Nordgrenze wird eine zu erhaltende Ortsrandbegrünung dargestellt. An der gesamten Ostgrenze sowie stellenweise an der Süd- und Westgrenze sind weitere Flächen für Grünbereiche vorgesehen.

4. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre hat sich der Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet weiter erhöht. In der Stadtratsitzung vom 06.02.2019 wurde deswegen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Östlich Oberfeld" gefasst. Die Planung sieht die Ausweisung der bisherigen Freifläche Östlich Oberfeld als neues Baugebiet vor. Das Plangebiet schließt sich an die im Verlauf der Oberdorfener Straße in den vergangenen Jahren entstandene Wohnbebauung an und stellt eine sinnvolle Arrondierung des Baugebiets Oberfeld an die Stadt Dorfen dar.

Die Stadt Dorfen hat in der Vergangenheit eine positive Bevölkerungsentwicklung erfahren. Das Interesse an Wohnbauflächen wird insbesondere aufgrund der räumlichen Lage Dorfens mit einer guten Anbindung an die A94 sowie B15, durch die Bahnlinie Simbach - München mit dem Bahnhof Dorfen und der vorhandenen Infrastruktur wie z.B. Kindergärten, Schulen, Gymnasium, Allgemein- und Fachärzten, Einzelhandel sowie Sport- und Freizeitangeboten begünstigt.

Unter Berücksichtigung des ortsbezogenen Wohnbedarfes und im Hinblick darauf, dass sich die vorgesehene bauliche Entwicklung nach dem vorgelegten Planungskonzept auf etwa 40 zusätzliche Wohnungen bezieht, steht das städtebauliche Konzept grundsätzlich im Einklang mit dem Ziel, einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung der Wohnflächen in Dorfen. Mit dem Bebauungsplan soll eine Realisierung des Baugebietes ermöglicht werden. Ziel ist es, insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in Dorfen zu halten sowie die vorhandene Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen, wie Schulen und Kindertageseinrichtungen, zu sichern und zu stabilisieren.

Im Rahmen der vorgesehenen Gebietsfestsetzung sollen ausschließlich Wohnnutzungen entstehen. Durch die Wahl von Bautypen die in Kubatur und Höhenentwicklung die bestehende Hanglage des Baugebietes aufnehmen, soll eine Bebauung in angemessenem Maßstab geschaffen werden. Die Erschließung zur Nordseite des Grundstücks zu Fuß sowie mit Fortbewegungsmitteln jeder Art wird sichergestellt. Eine Verknüpfung zum serpentinartig angelegten Fußweg Westlich des Grundstücks soll mit einem neuen Fußweg hergestellt werden. Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Rückhaltebecken zur Entwässerung des Wohngebietes geschaffen werden.

5. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Siedlung im Baugebiet Oberfeld wird durch die Entwicklung der derzeitigen Brachfläche Östlich Oberfeld zur Stadt Arrondiert, die Grenze des Stadtbereiches hiermit klar gekennzeichnet. Der städtische Bereich wird durch diese Angliederung und Erweiterung bis über das Plangebiet hinaus fortgesetzt. Demnach erfolgt hier eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Planung wurde mit dem Ziel erarbeitet, eine dem Standort angemessene Bebauung zu realisieren. So sollen entsprechend der Hanglage Wohngebäude errichtet werden, die von der ruhigen Lage und den umliegenden Freiflächen profitieren können.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von der Oberdorfener Straße abzweigende Erschließungsstraße. Über diese Erschließungsstraße sollen die Parkmöglichkeiten erreichbar sein, sowie die Zufahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr nachgewiesen werden.

In Anlehnung an den umliegenden Bestand sollen die geplanten Gebäudekörper den Geländeverlauf um nicht mehr als zwei Vollgeschoße überschreiten. Das Schaffen von Begrünung auf den Dach-, Terrassen- und Balkonflächen sowie Fassaden wird im Bebauungsplan vorgegeben um den Eingriff in die bestehende Grünfläche abzdämpfen.

Ziel ist es eine architektonische Gestaltung zugunsten einer harmonischen Eingliederung der Bebauung in das natürliche Umfeld zu schaffen. In Abhängigkeit von der Nachfrage können im Bebauungsplan ca. 40 Wohneinheiten untergebracht werden.

5.2 Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über einen Anschluss der vorgesehenen inneren Erschließung an die Oberdorfener Straße. Dieser Anschluss mündet in einen Wendehammer, die den gesamten rückwärtigen Teil des Baugebietes erschließt. Im Falle einer langfristig denkbaren Erweiterung der Wohnbebauung in Nördlicher Richtung kann ausgehend von der Verkehrsfläche eine verkehrstechnische Anbindung in Richtung Osten erfolgen. Die hierfür benötigte Fläche wird im Zuge dieses Planverfahrens bereits planungsrechtlich gesichert.

Da nur reiner Anliegerverkehr zu erwarten ist, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über Wohnstraßen mit einer Regelbreite von 6,0 m. Lediglich der Anschluss an die Oberdorfener Straße wird, da hier von einer höheren Begegnungshäufigkeit auszugehen ist, mit einem größeren Querschnitt ausgeführt.

Durch den Westlich gelegenen Grünbereich verläuft ein öffentlicher Fußweg in Hanglage von der Oberdorfener Straße im Süden zum Gebiet Oberfeld im Norden. Diese Wegeverbindung wird durch Anlage eines ausgebauten Fußweges im Westen des Plangebiets, der im Süden an die Oberdorfener Straße anschließt, aufgenommen und gestärkt. Die Anbindung an die Oberdorfener Straße ist darüber hinaus als Notzufahrt (z.B. für Rettungs-/Feuerwehrfahrzeuge) vorgesehen.

Ein Fußweg entlang der Oberdorfener Straße ist eingeplant, um die Gehwegverbindung zum Oberfeld zu schließen. Die Wegeverbindung im Nordöstlichen Korridor wird im Planungsverlauf den Anforderungen entsprechend angepasst.

5.3 Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung wird ein ausreichender Stellplatznachweis erfolgen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen ist hierzu anzuwenden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann der überwiegende Teil des Leitungsnetzes im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Das Abwasser wird über Schmutzwasserkanäle an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und in der örtlichen Kläranlage geklärt.

Das anfallende Regenwasser soll gesammelt dem Mühlbach zugeleitet werden; der Einleitung wird eine Regenrückhaltung durch ein Regenrückhaltebecken vorgeschaltet. Der Standort für das entsprechend dimensionierte Rückhaltebecken befindet sich im Südöstlichen Bereich des Plangebietes.

Die Anfahrt für die Abfallentsorgung ist an der Oberdorfener Straße vorgesehen.

Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz der Stadt Dorfen angeschlossen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i. V. m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete und vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten ortsüblichen massiven Bauweise davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf im Rahmen des Grundschatzes 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden beträgt.

6. Planinhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)

Entsprechend den zugrundeliegenden Zielen der Planung werden die Baugebiete im Bebauungsplanbereich als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der vorgesehene Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient unter anderem dem Erhalt und der Weiterführung der im Umfeld vorhandenen Wohnstrukturen. Die Zulassung der vorgenannten Nutzungen würde die ruhige Wohnlage des Gebietes nicht mehr gewährleisten. Darüber hinaus liegen die Standortvoraussetzungen für diese zu meist flächen- und verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht vor. Die gem. §13 BauNVO zulässigen Räume für freiberuflich Tätige bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO	0,7 ha

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Grundfläche

Das Maß der Nutzung ist abweichend von § 19 BauNVO im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche von 3.050 Quadratmetern bestimmt.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 4.580 Quadratmetern gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche wird abweichend von § 20 BauNVO mit 3870 Quadratmetern festgesetzt.

Zur Geschossfläche zählen alle Flächen, die bei der Geschossflächenermittlung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der heute aktuellen Fassung anzusetzen sind.

Abweichend von den Bestimmungen der BauNVO auch Flächen von Verkaufs- und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO in der heute aktuellen Fassung) in Dach-, Souterrain- oder Untergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich aller Umfassungs-, Konstruktions- und Trennwand sowie Hohlräume, auch wenn sie bei der Geschossflächenermittlung nach der BauNVO nicht anzusetzen sind.

Nicht zur Geschossfläche zählen Durchfahrten und Arkaden. Die auf eine eventuell im Gebäude situierte Tiefgaragenabfahrt entfallende Geschossfläche zählt jedoch in jedem Fall zur Geschossfläche.

Gebäudehöhe

Aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild sowie in Anlehnung an die vorhandene angrenzende Bebauung wird im Planbereich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe ist in der Planzeichnung in Metern über NHN (Normalhöhennull) verbindlich festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird über die Oberkante des fertigen Fußoden (OKFB) des obersten Geschoßes von Haustyp A (höchstliegendes Vollgeschoss) festgesetzt.

Diese liegt auf dem festgesetzten Höhenpunkt 465,70 m über NN. Die OKFB darf um 50 cm Höhe über- bzw. unterschritten werden.

Bepflanzungsschalen nach Süden sind an der Außenkante zu tieferliegenden Terrassenfest zu installieren und mit einer maximalen Höhe ab OKFB Terrasse von 1,20 m und einer Tiefe von mindestens 1,00 m inklusive Konstruktion festgesetzt.

Weitere Geländer sind auf Ost und Westseite der Terrassen in gleicher Höhe wie die Bepflanzungsschalen anzubringen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB)

Für das Baugebiet wird für die Haustypen B und C eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Diese wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der Zielsetzung für das Plangebiet umgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sollen einerseits eine gewisse Gestaltungsfreiheit für den Zuschnitt der zukünftigen Grundstücke bieten, andererseits sollen sie ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sichern. Die Stellung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken wird im Plangebiet durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder bestimmt.

6.4 Flächen für offene und geschlossene Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die Neubebauung wird ein ausreichender Stellplatznachweis erfolgen.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen anzuwenden.

Die erforderlichen Stellplätze können jeweils in offenen Garagen (Carports) oder geschlossenen Garagen (Tiefgaragen, Garagen) nachgewiesen werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für offene und geschlossene Garagen festgesetzt.

Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum dezentral weitere öffentlich zugängliche Parkplätze zur Verfügung gestellt, so dass insgesamt eine sehr gute Versorgung mit Stellplätzen gegeben ist.

6.5 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes ist zukünftig durch eine neu zu erstellende Straßenführung mit einer Anbindung an die Oberdorfener Straße gesichert.

Die von der Oberdorfener Straße abzweigende innere Erschließung des Wohngebietes soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Von der geplanten Mischverkehrsfläche ausgehend, sind die Garagen, Tiefgaragen und Carports anzufahren. Damit einerseits ein gefahrenloses Ein- und Ausfahren vom Grundstück gewährleistet wird und andererseits Parkplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt werden können, ist die Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m dimensioniert worden. Der Anschluss an die Oberdorfener Straße wird, da hier von einer höheren Begegnungshäufigkeit auszugehen ist, mit einem größeren Querschnitt festgesetzt.

Die vorgesehene Fußwegeverbindung in den Freiraum im westlichen Planbereich wird in einer Breite von 2,5 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Rad- und Fußweg festgesetzt, um so die bestehende Wegeverbindung durch die Anlage eines ausgebauten Fußweges zu stärken.

6.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gegenstand der Planung ist darüber hinaus die planungsrechtliche Sicherung der für die Entwicklung des Gebietes notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Einrichtungen zur Entwässerung des Plangebietes können dabei im Regelfall innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Das anfallende Regenwasser soll gesammelt dem Mühlbach zugeleitet werden; der Einleitung wird eine Regenrückhaltung durch ein Regenrückhaltebecken vorgeschaltet. Der Standort für das entsprechend dimensionierte Rückhaltebecken befindet sich im Südöstlichen Bereich des Plangebietes.

6.7 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 14, 15, 25a BauGB)

Die wichtigste grünordnerische Planungsmaßnahme ist die Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestandes entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich hierbei v.a. um Grauerlen. Lediglich im westlichen Teil befindet sich eine ortsbildprägende alte Eiche. Diese soll im Zuge der Ausführung freigestellt werden, um ihre landschaftliche Wirkung besonders herauszustellen. Die geplanten Baukörper sind somit auch optimal in die Umgebung eingebunden.

Um jegliche Eingriffe in den Wurzelraum des Bestandes zu vermeiden, wird im Norden und Osten über den Kronenbereich der Gehölze hinaus eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einer artenreichen autochthonen Ansaatmischung als Blumenwiese ausgebildet werden soll. Dieses Entwicklungsziel wird durch die Hanglage in Richtung Süden mit entsprechender Sonneneinstrahlung begünstigt. Um eine maximale ökologische Wirksamkeit zu entfalten, soll der Bereich nur zweimal jährlich Anfang Juli und Anfang Oktober gemäht werden. Zur besseren Ausmagerung ist das Schnittgut abzufahren. Der Einsatz chemischer Düngemittel und PSM ist nicht zulässig.

Im Südosten ist eine Fläche für Regenrückhaltung dargestellt - hier ist eine Mulde mit naturnahen Böschungen zu gestalten, die ebenfalls mit einer artenreichen Saatgutmischung angesät werden sollen. Der Spielplatz ist naturnah für Kinder bis 12 Jahre zu gestalten.

Zur Einbindung der Baukörper nach Süden sowie zur Durchgrünung des Baugrundstücks sind zusätzliche Einzelbaumpflanzungen geplant. Des Weiteren sind 10 % der Freiflächen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, die als Habitat für Insekten und Kleintiere dienen können sowie Nahrungsquelle und Unterschlupfmöglichkeiten für diverse Vogelarten bieten. Die verbleibenden Freiflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad minimiert und der Wasserhaushalt im Boden verbessert. Für die Baukörper sind Flachdächer festgesetzt, welche zu begrünen sind. Hierfür kommt eine extensive Dachbegrünung in Betracht, die durch eine geringe Aufbauhöhe und eine geringe Pflegeintensität relativ kostengünstig ist, aber trotzdem sowohl klimatisch positiv wirksam wird als auch den gewünschten „grünen“ Charakter der geplanten Wohnanlage verstärkt. Diese Wirkung entsteht ebenfalls durch die vorgesehene Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen. Die gemäß den Schemaschnitten geplante terrassenartige Bebauung erlaubt zudem eine großzügige Bepflanzung der entstehenden Übergangsbereiche zum jeweils darunter liegenden Geschoss. Vorgesehen sind hier Bodendecker und Kleinsträucher. So wird ein Ausblick ins Grüne ermöglicht, jedoch ohne den Fernblick in die Landschaft zu verstellen.

6.8 Umweltschützende Belange

Eingriff in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Für dieses Verfahren sind die rechtlichen Grundsätze des § 13a BauGB anzuwenden. Folglich gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsflächen werden somit nicht benötigt.

Artenschutz

Die Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung durchzuführen, welche besonders geschützten Arten auf der Vorhabenfläche vorkommen könnten. Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Für die potenziell vorkommenden Arten wird dann geprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot) erfüllt werden.

Gemäß FINWEB des LfU Bayern sind für den unmittelbaren Geltungsbereich sowie seine nahe Umgebung keine ABSP-Punkte oder Flächen dargestellt. Des Weiteren sind keine FFH- oder SPA-Gebiete betroffen. Der Bereich ist nicht biotopkartiert. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Als Wiesenbrüterlebensraum ist der steile Hangbereich mit starker Kulissenbildung in Form von Gehölzriegeln und Gebäuden ebenfalls nicht geeignet. Der Gehölzbestand wird im Wesentlichen aus Grauerlen gebildet, d.h. eine typische Heckenstruktur mit Sträuchern und Bäumen im Wechsel als Habitat für besonders geschützte Heckenbrüter ist nicht vorhanden. Zudem wird dieser Bestand weitgehend erhalten bzw. dürfen möglicherweise erforderliche Einzelfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden.

Somit kann für das geplante Bauvorhaben mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine vertiefte SaP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Belange des Klimaschutzes

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Klimaauswirkungen zu erwarten. Die begrünten Flachdächer, die neuen Baumpflanzungen sowie die bepflanzten Balkone/Terrassen sorgen in Verbindung mit dem zu erhaltenden Baumbestand für ein ausgeglichenes Mikroklima am Standort.

6.9 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sicherstellen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aufgenommen.

Sie greifen Form und Gestalt auf um zu erreichen dass sich die künftigen Gebäude baugestalterisch in das Landschaftsbild einfügen. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen auch dazu, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper zu gewährleisten.

Um eine einheitliche Gestaltung der Dachformen sicherzustellen, werden die Gebäude mit Flachdächern errichtet.

Die Bepflanzungsschalen sind mit Fronten in folgenden Baustoffen auszuführen:

Begrünt

Holz

Kleinteilige Fassadenelemente

Bedrucktes Glas

Naturstein

Fliesen

Metall

Nicht zulässig für die Ausführung der Fronten sind:

Sichtbeton

Reine Putzfläche

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.