



ebauungsplan

r. 118 „Harbacher Straße - Oberdorfen“

Begründung



Planverfasser:

... der planungsrechtlichen Voraussetzung

Auftrag der Stadt Dorfen soll für die Flurnummern 1289/3, 1289/4, 1289/5, 1291/1 (TF) und 1291/2 der Gemarkung Zeilhofen ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 04.12.2013, geändert am 27.07.2017, stellt die Teilfläche auf 1291/1 und 1289/5 als Wohnbaufläche (W), die übrigen Teilflächen als Fläche für Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan wird somit weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von drei Einzelhäusern geschaffen werden.

Grund für das gegenständliche Bauleitverfahren ist der Bedarf an Grundstücken für junge, ortsansässige Familien. Der Forderung nach §1 Abs. 5 BauGB nach einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann nicht nachgekommen werden, da sich hierzu in Oberdorfen keine Möglichkeiten bieten. Im Ortskern gibt es weder verfügbare Baugrundstücke noch Gebäudeleerstand. Aufgrund dessen sollen nun am nordöstlichen Ortsrand von Oberdorfen weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB abgewickelt. Das Baugebiet schließt direkt an im Zusammenhang bebauter Bereiche von Oberdorfen an.

Die Grundfläche gemäß § 13b im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² ist gegeben.

Nachweis:

Summe der Flächen der Bauparzellen:	3.301 m ²
max. zulässige GRZ:	0,4
$3.301 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.320 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$	

2. Lage und Bestand

Das ca. 5.760 m² große Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Oberdorfen, ca. 1,5 km westlich von Dorfen. Es wird südwestlich von der Verbindungsstraße Oberdorfen/Harbach (Harbacher Straße) und nordöstlich vom Harbacher Bach begrenzt. Das Gelände fällt in Richtung Homatinger Bach leicht ab, der Übergang zur Harbacher Straße ist angeböscht. Entlang der Straße ist ein Gehölzstreifen ausgebildet.

Aktuell werden das Planungsgebiet wie auch die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Nachbarflächen werden auch nach erfolgter Bebauung weiterhin als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch Staub-, Geruch- oder Lärmimmissionen entstehen können. Diese können nicht beanstandet werden.

...teilungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken:

- ca. 1.810 m² auf FINr. 1291/1 (TF) für Bauparzelle 1
- ca. 54 m² auf FINr. 1289/5 für Bauparzelle 1
- ca. 135 m² auf FINr. 1291/1 (TF) für Eingrünung
- ca. 688 m² auf FINr. 1289/4 für Bauparzelle 2
- ca. 54 m² auf FINr. 1291/2 für Bauparzelle 2
- ca. 695 m² auf FINr. 1289/3 (TF) für Bauparzelle 3
- ca. 140 m² auf FINr. 1289/3 (TF) für Eingrünung
- ca. 369 m² auf FINr. 1665/122 (TF) für Ausbau Harbacher Straße
- ca. 268 m² auf FINr. 1291 (TF) für Gewässerschutzstreifen
- ca. 1.547 m² auf FINr. 1289 (TF) für Gewässerschutzstreifen

Die Parzellen haben folgende Größen:

Parzellen	Grundstücksgröße (ca.)
Parzelle 1	1.864 m ²
Parzelle 2	742 m ²
Parzelle 3	695 m ²
Gesamt	3.301 m ²

Die Grünstreifen im Nordwesten und Südosten werden den jeweils angrenzenden Bauparzellen zugesprochen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen.

3. Verkehr

Das Bebauungsgebiet grenzt im Südwesten an die Harbacher Straße. Von dieser soll die verkehrsmäßige Erschließung der 3 Parzellen über die jeweiligen Grundstückszufahrten erfolgen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger soll die Harbacher Straße entlang des Planungsgebietes mit einem zusätzlichen Gehweg versehen werden.

Das Planungsgebiet ist durch die Nähe zur nächsten Haltestelle des ÖPNV an der Zeilhofener Straße an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Darüber hinaus ist durch den Weg entlang des Seebaches die sichere Anbindung an das Stadtzentrum von Dorfen mittels Fahrrads oder zu Fuß gewährleistet.

4. Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. §4

Nr.: 1-5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen
dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden.

Die Grundfläche wird für die Einzelhäuser auf 175 m² begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des §17 BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Bebauung unterstützt werden soll. Die Dichte der Bebauung wird über die max. zulässige Wandhöhe und die Abstandsflächenregelung nach BayBO gesteuert.

Es wird eine GRZ von 0,40 gem. BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 350 m².

Durch die ausgewiesene Mehrgeschossigkeit wird der Forderung nach flächenschonendem Bauen Sorge getragen.

Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Plangebiet eingegrenzt. Die Baugrenzen geben eine Südwestorientierung der Dachflächen vor, so dass Anlagen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden können.

Es werden ebenfalls Baufenster für Garagen und Carports festgesetzt. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Bauräume errichtet werden.

Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen überschreiten. Ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO in ihren Abmessungen beschränkt außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Südosten und Nordwesten wird das Baugebiet von 2 Eingrünungstreifen von je 5,0 m eingefasst. Diese sollen das Baugebiet von den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen abgrenzen und müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

5. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Das Baugebiet wird in 3 Parzellen aufgeteilt. Es ist eine Wandhöhe von max. 6,5 m (ab OKF EG) zulässig.

Die Errichtung von Gauben oder Quergiebel ist zugelassen.

Als maximale Dachneigung wird 35° festgesetzt.

Es können 2 Wohneinheiten je Parzelle verwirklicht werden.

Die Höhen der Erdgeschossfußböden der Hauptgebäude werden 20 cm über den jeweils angrenzenden Straßenniveaus festgesetzt. Dabei sind Abweichungen von ± 20 cm zulässig.

Die straßenzugewandten Bereiche können entsprechend angefüllt werden. Dagegen sollen Veränderungen der rückwärtigen Geländebereiche so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Aufschüttungen bis max. 1,5 m vom Ursprungsgelände abweichend zulässig sind. Übergänge zur Grundstücksgrenze und

müssen an das natürliche Gelände angepasst werden und dürfen nicht über Wände abgefangen werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Abstandsflächenermittlung gilt die neu festgesetzte Geländehöhe, ansonsten gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

Die Wandhöhe wird, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut mit 6,50 m festgelegt.

Die Dachform (Satteldach) wird aus der Umgebung abgeleitet.

Die Verwendung von Blechdächern aller Art auf den Hauptgebäuden ist in Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) ausgeschlossen.

Die Verwendung von Kupfer und Blei wird somit auch für die Verwendung von Dachrinnen und Fallrohren ausgeschlossen.

6. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist nach der Vorgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden.

7. Versorgung und Entsorgung

7.1 Regenwasser

Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf den jeweiligen Grundstücken nach Möglichkeit über Rigolen oder Mulden zu versickern. (Siehe NWFreiV (Niederschlagwasserfreistellungsverordnung) und TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in das Grundwasser)). Die Notüberläufe können in den Homatinger Bach entwässert werden.

Es wird auf das Bodengutachten von „Frauscher Geologie“ verwiesen.

Es ist mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

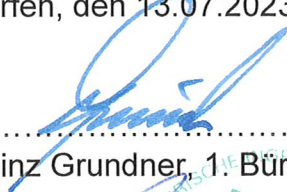
mutzwasser

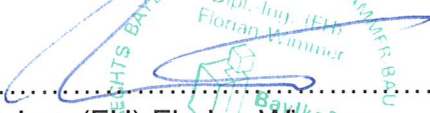
Schmutzwasser ist an das Kanalnetz der Stadt Dorfen anzuschließen.

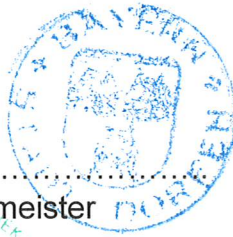
7.3 Stromversorgung

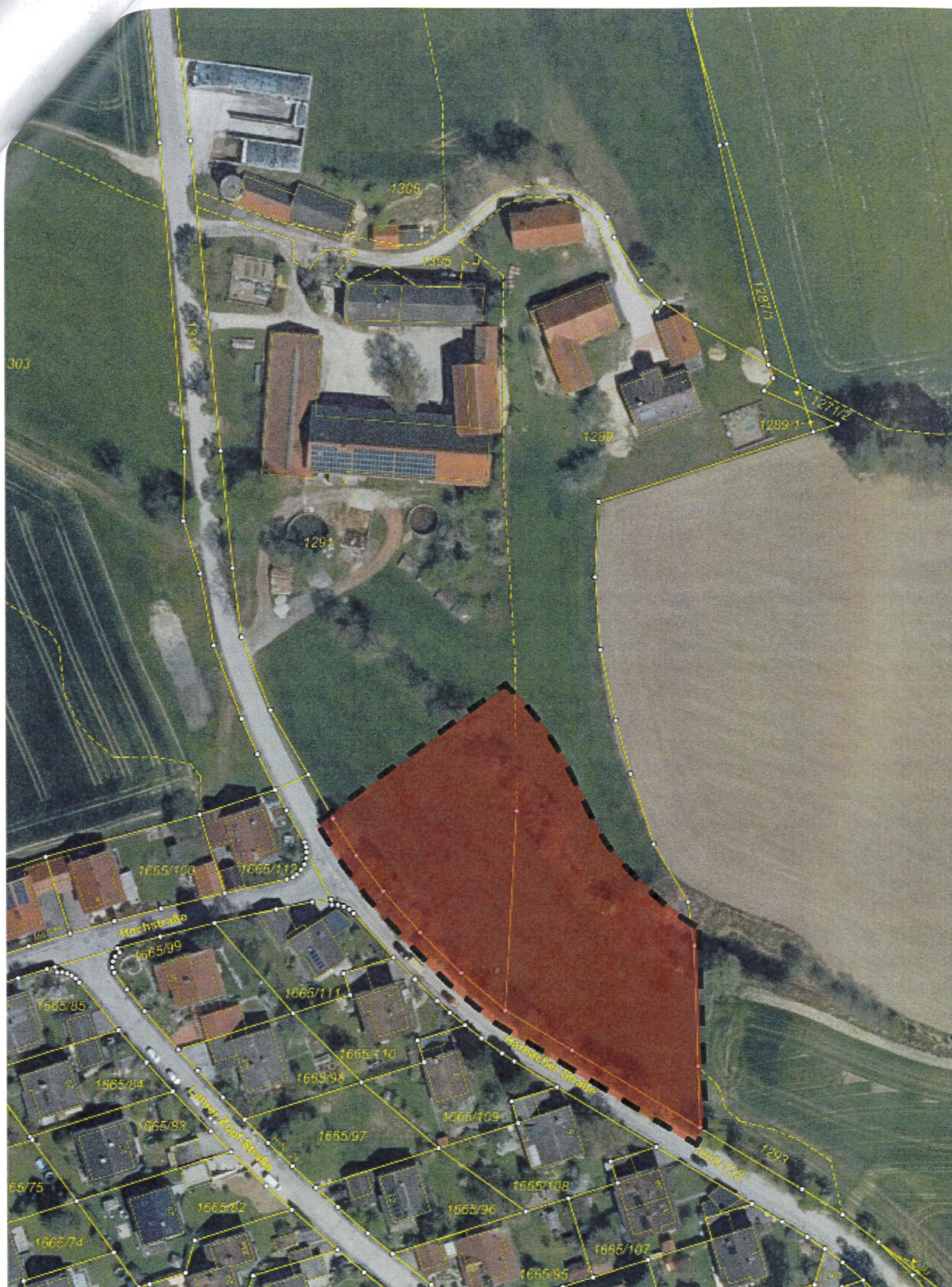
Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für anfallende Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

Dorfen, den 13.07.2023


.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister


.....
Dipl. Ing. (FH) Florian Wimmer





Teilübersicht OT Harbach/Oberdorf (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)