

Stadt Dorfen Bebauungsplan Nr. 16 "Ruprechtsberg Nord I"

12. Änderung



Planfassung : 09.06.2021
19.01.2022

Entwurfsverfasser:

robert kressierer | architekt | dipl. ing.(fh)
herzoggraben 16 b 84405 Dorfen tel. 08081 2619
email: kontakt@kressierer.de
www.kressierer

Stadt Dorfen
Bebauungsplan Nr. 16 "Ruprechtsberg Nord I"

12. Änderung

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. 91 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 diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom
27.07.1987 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter.

Festsetzungen durch Planzeichen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung

WA allg. Wohngebiet

 Baugrenze

 Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
offene Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig

E/DH Einzelhaus/Doppelhaus

SD/FD Satteldach/Flachdach
Dachneigung max. 42 Grad

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der § 19 Abs. 4 Bau NVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

II Anzahl der Vollgeschosse

 möglicher Gebäudekörper

 mögliche neue Grundstücksgrenze

Festsetzungen durch Text:

Die max. zulässige Traufwandhöhe beträgt 6,50 m. Gemessen von der
Ok.FFB bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

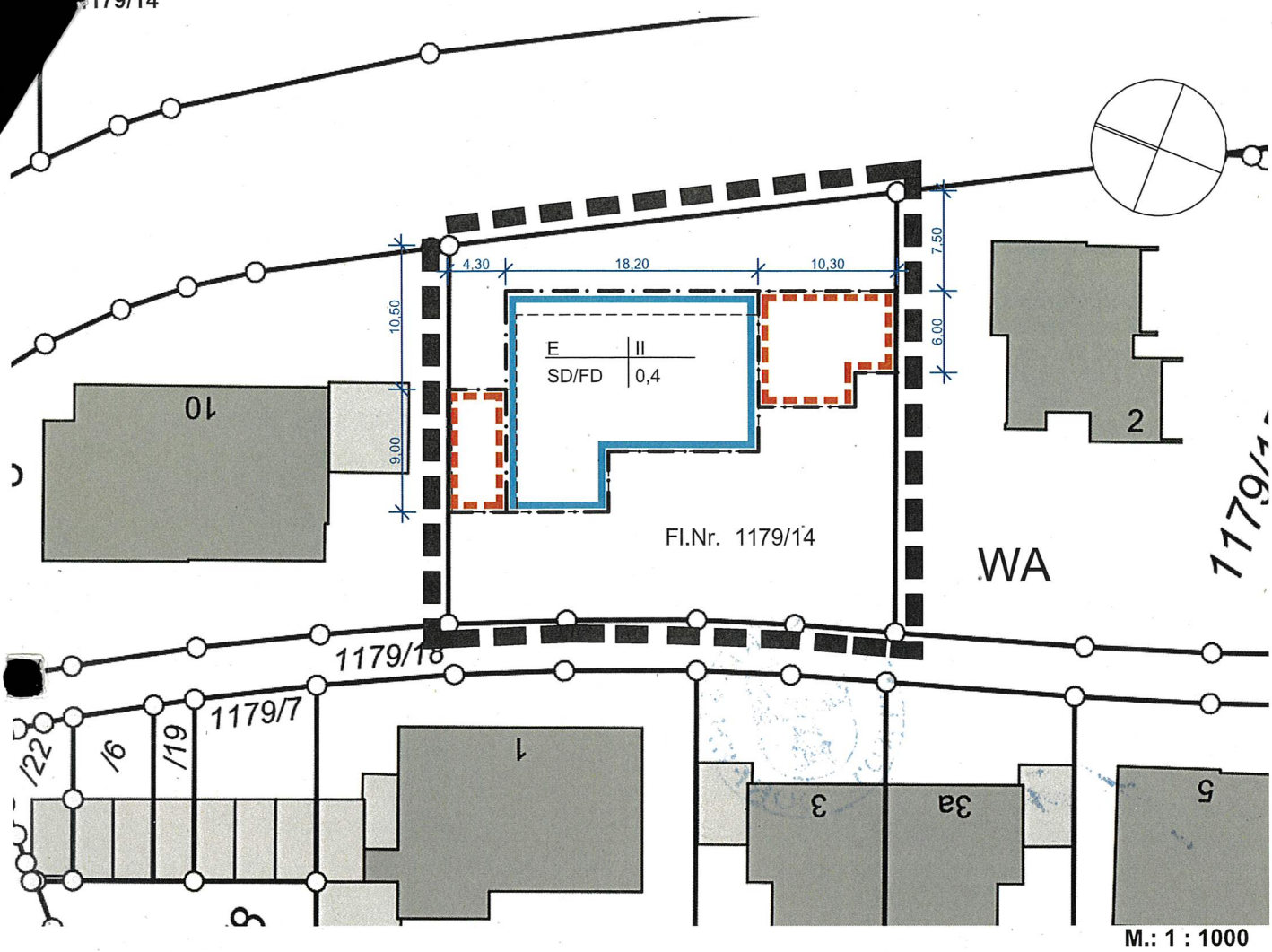
Abstandflächen gemäß BayBo

Hinweise

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an
das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde

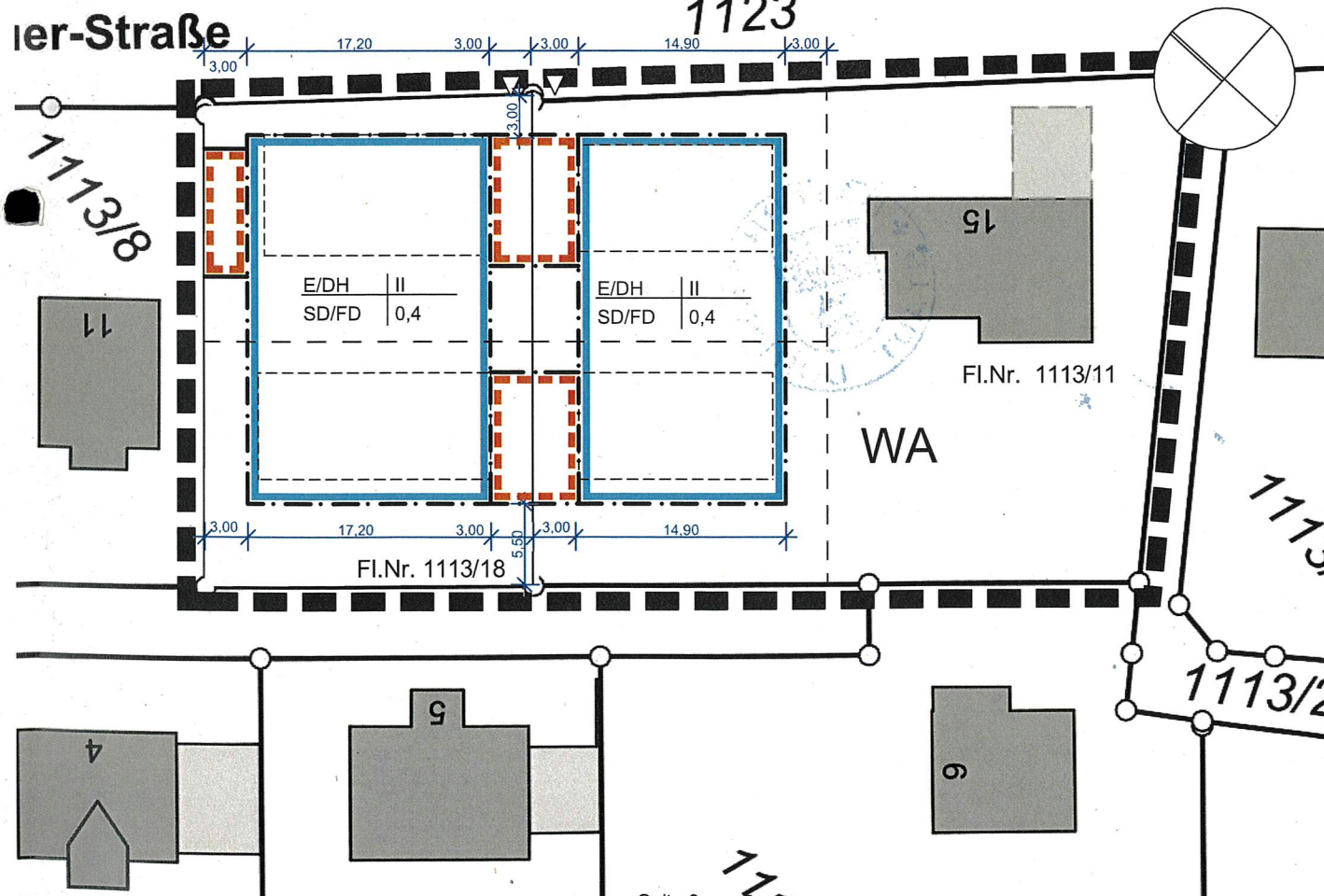
Es wird darauf hingewiesen dass eine verpflichtende Anrechnung der Grundflächen von Terrassen auf
die GRZ bzw. GR besteht

Die Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren

**Fl.Nr. 1113/18 + 1113/11**

ier-Straße

1123



Verfahrensvermerke :

1. Änderungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 09.06.21 die 12. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Ruprechtsberg Nord I." im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.10.21 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

Den von der Bebauungsplan-Änderung berührten Bürgern und Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.06.21 in der Zeit vom 15.11.21 bis 16.12.21 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

3. Abwägungsbeschluss

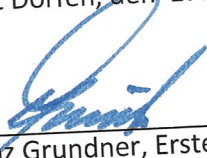
Der Pandemieausschuss hat das Ergebnis der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am 19.01.22 behandelt und Abwägungsbeschlüsse gefasst.

4. Satzungsbeschluss

Der Pandemieausschuss der Stadt Dorfen hat die 12. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Ruprechtsberg Nord I." in der Fassung vom 19.01.22 am 19.01.22 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Stadt Dorfen, den 17.02.22




Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

5. Die nach § 13a erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigung und Anzeigenpflicht. (§ 246 Abs. 1a BauGB)

6. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 25.02.22 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen.

7. Inkrafttreten:

Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 19.01.22 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Stadt Dorfen, den 08.03.22




Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Ruprechtsberg Nord I“

- Lage des Plangebiets:

Der Bebauungsplan „Ruprechtsberg Nord I“ befindet sich im nördlichen Bereich Dorfs und wird im wesentlichen über die B 15 durch die Josef Martin Bauer Str. erschlossen.

- rechtliche und planerische Ausgangslage:

Die Flächen liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ruprechtsberg Nord I“ (ursprüngliche Fassung von 1978)

- Ziel und Zweck der Planung:

Die drei neu zu überplanenden Grundstücke sollen im Rahmen einer vorausschauenden Stadt- und Ortsentwicklung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs neu strukturiert und nachverdichtet werden. Dies geschieht im Sinne §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB der beschreibt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Ziel dieser Innenentwicklung ist eine an der Lebensqualität der Nutzer orientierte Siedlungsentwicklung die ökologischen und ökonomischen Aspekten Rechnung trägt. Berücksichtigt wird hier im besonderen §1 Abs. 6 Satz 2 BauGB der die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern in den Vordergrund stellt.

Auf Basis der Vorgaben aus §1 Abs. 5 BauGB wird hier somit eine bestehende Bauleitplanung maßvoll erweitert, um den Wohnbedürfnisse künftiger Generationen in sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen zu entsprechen. Die Nachverdichtung soll in einem moderaten Umfang geschehen und sich somit auf die flächenmäßig größten Parzellen beschränken. Somit wird das Potential dieser Flächen im Rahmen Nachverdichtung angemessen ausgeschöpft.

Auswirkung der Planung:

Durch die Schaffung neuer sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und den Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen. Negative Auswirkungen im Plangebiet oder in dessen Umgebung sind nicht zu erwarten. Ebenso sind keine Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbildes erkennbar.