

Festsetzungen durch Text:

Es gelten alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.1984 mit Ausnahme von Ziffer 1.03, 1.05, 1.07, 2.31, 2.32 und 2.61. Hierfür werden folgende Regelungen getroffen:

Ziffer 1.03 a: Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO

Ziffer 1.05 a: siehe Nutzungsschablone

Ziffer 1.07 a: Wandhöhe talseitig 5,50m (Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Gelände, bis zum Schnittpunkt von OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bezugspunkt ist die tiefste Schnittstelle des Wandpunktes mit dem natürlichen Gelände.

Ziffer 2.31 a: Als Dachform wird Satteldach und Pultdach festgesetzt

Ziffer 2.32 a: Ziffer 2.32 wird ergänzt: Dachgauben sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig.

Ziffer 2.61 a: Abgrabungen und Aufschüttungen im Garten sind nicht zulässig. Das natürliche Gelände ist unverändert zu belassen. Aufschüttungen im Bereich der Zuwegung ist zulässig. Die Stützung der Zuwegung ist sicherzustellen. Eine eventuell notwendige Stützmauer darf nicht über 1,50 m über das natürliche Gelände herausragen und ist mit einer Verblendung aus Trockenmauer bzw. einem Spalier mit Kletterpflanzen zu versehen.

Ziffer 2.65: Bei Einreichung eines Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Ziffer 2.7: Archäologische Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG)

Ziffer 2.8: Die Schlaf- und Kinderzimmer sind an der von der Straße abgewandten Seite anzuordnen, ansonsten müssen die Schlaf- und Kinderräume mit Schalldämmlüftern ausgerüstet werden und die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz und Hochbau" müssen erfüllt werden. Bei allen anderen Fassden mit schutzbedürftigen Räumen müssen die Anforderungen der DIN 4109 berücksichtigt werden.

Die Ermittlung des jeweiligen Schalldämmwertes der Außenwände, der Fenster und des Dachaufbaus ist von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Fensterflächen und der Raumnutzung bestimmen zu lassen.

**1. ÄNDERUNG/ ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES VOGELGARTEN - STADT DORFEN**
PLANSTAND ENTWURF DATUM: 08.07.2003

ENTWURFSVERFASSER: G. VALLENTIN, DIPL. ING. ARCH., SCHÄFFLERGASSE 7, 84405 DORFEN

Vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom ^{Stadtrat}~~Gemeinderat~~ am 05.02.03 gefasst (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Den von der Bebauungsplanänderung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.02.03 in der Zeit vom 28.02.03 bis 21.03.03 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.07.03 wurde vom ~~Gemeinderat~~ am 08.07.03 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).
~~Bau- u. Umweltausschuss~~
4. Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§10 Abs. 1 BauGB)
5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 22.07.03; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.07.03 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen 21.04.04
Ort Datum



7. Cien
Unterschrift 1. Bürgermeister

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der Paragraphen 1-4, sowie 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 u. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.05.1978 folgende

SATZUNG

Der Umgriff der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Vogelgartens ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 1114/11, 1099/4

STADT DORFEN

1. ÄNDERUNG/ ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOGELGARTEN

PLANSTAND ENTWURF

DATUM: 08.07.2003

ENTWURFSVERFASSER:

GERNOT VALLENTIN
DIPL. ING. ARCHTEKT
SCHÄFFLERGASSE 7
84405 DORFEN
TEL.08081-955745
FAX. 08081-955746

G. Vallentin

**BEGRÜNDUNG ZUR
1. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
VOGELGARTEN, STADT DORFEN**

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 05. Februar 2003 ist die
1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Vogelgarten erstellt
worden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde um eine Parzelle - Flurnr. 1099/4
erweitert. Da das Grundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt,
ist eine separate Zuwegung nötig (jetzt Parzelle - Flurnr. 1114/11).
Aufgrund der Zuwegung ist eine geringfügige Umplanung der Parzelle
Flurnr. 1114/11 notwendig (Umstellung der Garage/Nebengebäude und
Sicherstellung der Zuwegung für das Grundstück Parzelle – Flurnr. 1099/4).

Um eine Gleichwertigkeit mit den bestehenden Parzellen zu erreichen, sind
folgende Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan eingearbeitet
worden:

- 1) Erhöhung der GFZ für die Parzelle Flurnr. 1099/4 auf 0,45 , da das
Grundstück mit ca. 560 m² deutlich kleiner ist, als die anderen
Parzellen.
- 2) Wandhöhe mit 5,50 Meter talseitig , da das Gelände bei den
Parzellen mit den Flurnr. 1099/4 und 1114/1 steiler ist.
- 3) Zulassen von anderen Dachformen, da die Dachformen der
bestehenden Gebäude vom Bebauungsplan abweichen.
- 4) Für Sicherstellung der Zuwegung zur Parzelle Flurnr. 1099/4 sind
eventuell Aufschüttungen nötig.
- 5) Die Art der Nutzung wurde mit Allgemeinem Wohngebiet
angegeben
- 6) Die Zuwegung für das Grundstück 1099/4 ist über das Grundstück
1114/11 sicherzustellen und zwar auf der Nordostseite des
Grundstücks 1114/11.
- 7) Schallschutzaufgaben ergeben sich für die Parzelle Flurnr. 1099/4
aufgrund des Einflussbereiches der Bundesstrasse B15.

Dorfen 21.04.04
Ort Datum


Unterschrift 1. Bürgermeister

