

Stadt

Dorfen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Orlfing

1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-9c Bearb.: Stk

Plandatum

14.02.2001

Begründung

Inhalt

1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen
3	Inhalte der Bebauungsplanänderungen
4	Art der Nutzung
5	Maß der Nutzung
6	Verkehrerschließung
7	Ver- und Entsorgung
8	Grünordnung
9	Flächenbilanz

1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orlfing“ vom 17.01.1994 ändert, umfasst drei Teilbereiche mit den folgenden Flurstücken:

Teilbereich A: 79/14, 79/21

Teilbereich B: 79/17

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtbereich nördlich der Bahnhofstraße bzw. der Bahnlinie München – Mühldorf und ca. 500 m östlich der B 15.

Das Gelände ist eben.

Das Grundwasser steht ca. 2 m unter Gelände an.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Dorfen hat am 29.11.2000 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orlfing“ i.d.F.v. 17.01.1994 in Teilbereichen zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung soll Planungsvorhaben von verschiedenen Bauwerken ermöglichen und dabei die städtebauliche und gestalterische Ordnung des Baugebiets sicherstellen.

3 Inhalte der Bebauungsplanänderungen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der Bebauungsplanänderung für die zwei Teilbereiche abschließend sind, d.h. die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Orlfing“ i.d.F.v. 17.01.1994 gelten hier nicht mehr.

Teilbereich A

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von bisher zwei auf drei angehoben. Die maximale Wandhöhe wird von 6,5 m auf 6,9 m angehoben.

Teilbereich B

Die westliche Teilfläche der bisher festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ wird in den Bauraum einbezogen und erhält die vom übrigen Bauraum abweichenden Festsetzungen von maximal einem Vollgeschoss und einer maximalen Wandhöhe von 5 m. In diesem Bauraum ist die schallgekapselte Anlieferung von Frischgemüse und dessen Lagerung vorgesehen. Die an dieser Stelle vorhandenen Stellplätze können aufgrund einer geänderten Abfassung der Festsetzung zu den Stellplätzen innerhalb der Baugrenzen Platz finden, im konkreten Fall zwischen dem bestehenden Tagwerk-Gebäude und dem geplanten Lagergebäude.

Den Teilbereichen gemeinsame Änderungen

Stellplätze sind nicht nur wie bisher in den Flächen für Stellplätze sondern auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Hauptgebäude lassen die Festsetzungen auch Pultdächer zu; bisher waren nur Satteldächer zulässig.

Bezüglich der zulässigen Materialien gibt es mit Ausnahme der Farbe der Dacheindeckungen keine Festsetzungen.

4 Art der Nutzung

Tankstellen sind ausgeschlossen, da sich das Gebiet sowohl infolge der vorgegebenen Verkehrserschließung als auch wegen der zu befürchtenden Störung für diese Nutzung nicht eignet.

Der Ausschluss von Wohnungen, die nicht im Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, ist aus Gründen der Lärmbelastung des Gebiets durch Bahn, Park und Ride-Platz sowie die Ziegelei Meindl südlich der Bahn vorgenommen.

Zur Immissionsschutzproblematik wird auf die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orlfing“ i.d.F.v. 17.01.1994 verwiesen. Bezüglich der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird dort ausgeführt:

„Als höchstzulässiges Emissionsverhalten wird entsprechend dem schallschutztechnischen Gutachten der Fa. Accon GmbH vom 24.03.1986 ein flächenbezogener Schalleistungspegel tags (5 bis 22 Uhr) von 56,0 dB(A)/m² und nachts (22 bis 6 Uhr) von 32,4 dB(A)/m² festgesetzt. Damit ist gesichert, dass für die benachbarte Brandhuber-Siedlung tags ein aufgrund der schon bestehenden Vorbelastung vertretbarer Immissionswert eingehalten bleibt und nachts kein zusätzlicher Lärmbeitrag aus dem Gebiet Orlfing zu befürchten ist.“

5 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für jeden Bauraum in Form der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Bei der zulässigen Geschossfläche werden Flächen in ausgebauten Dachgeschossen mitgerechnet. Die Grundflächenzahl liegt in beiden Teilbereichen bei 0,4, die Geschossflächenzahl wie bisher bei 0,8.

6 Verkehrserschließung

Sämtliche Grundstücke sind verkehrlich erschlossen und liegen an ausgebauten Straßen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Dorfen und die Versorgung mit Gas durch „Gasversorgung

Dorfen"/Stadtwerke Dorfen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt Dorfen.

8 Grünordnung

Je 300 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum und ein Strauch gepflanzt werden, um eine Minstdurchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

9 Flächenbilanz

Umgriff der Bebauungsplanänderung: ca. 0,76 ha
davon:

Teilbereich A: 0,24 ha

Teilbereich B: 0,52 ha

Planfertiger:

München, den 9.5.2001
i. A. Stern
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt:

Dorfen, den 19.06.2001
J. Stern
(Josef Stern, Erster Bürgermeister)

