

Stadt

Dorfen

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

27.11.2000
14.02.2001

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff, Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan „Orlfing“ in der Fassung vom 17.01.1994.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Der Geltungsbereich umfasst die Teilbereiche A und B.

2 Art der baulichen Nutzung

MI

Das Bauland wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: nicht zulässig sind Tankstellen, Wohngebäude und Wohnungen, ausgenommen solche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie alle Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 56,0 dB(A)/m² tags und 32,4 dB(A)/m² nachts übersteigt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,4** Höchstzulässige Grundflächenzahl 0,4; die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

3.2 **GFZ 0,8** Höchstzulässige Geschossflächenzahl 0,8; bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3.3 **II** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse.

3.4  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

4 Bauraum und Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4.3 Verringerte Abstandsflächen von 0,5 H können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Brandschutz, Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet sind.

5 Bauhöhen

5.1 Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal 25 cm über natürlicher Geländeoberfläche liegen.

5.2 **WH 6,25** Höchstzulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 6,25 Meter), gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

6.2  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung; Abweichungen bis zu 6 Grad sind zulässig.

6.3 Die zulässige Dachneigung beträgt 25-35 Grad. Farbe der Dacheindeckung ist „Ziegelrot“.

6.4 Dachgauben können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in Größe, Form, Farbe und Material einfügen.

7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume bzw. der Flächen für Stellplätze zulässig. Pro Wohneinheit bis 100 m² Geschossfläche sind 1,5 und über 100 m² 2 Stellplätze sowie pro 40 m² gewerbliche Nutzfläche ist 1 Stellplatz zu errichten.

7.2  Fläche für Stellplätze

8 Einfriedungen

8.1 Als Einfriedungen sind nur maximal 1,2 Meter hohe Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

8.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zum Verkehrsflächen-Rand nicht eingefriedet werden.

9 Grünordnung

9.1 Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen.

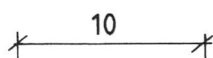
sind folgende Arten und Pflanzgrößen vorgeschrieben:

Bäume (Stammumfang 0,20 Meter, Höhe 4,0 Meter): Schwarzerle, Moorbirke, Fichte, Eberesche, Kiefer, Lorbeerweide, Esche, Traubenkirsche, Ulme, Stieleiche, Hainbuche, Grauerle, Sandbirke, Silberweide, Mandelweide, Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten.

Sträucher (Höhe 1,0 m): Faulbaum, Aschweide, Ohrweide, Johannisbeere, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche

9.3 Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

10 Maßangaben



Längenmaß in Metern, z.B. 10 m.

B Hinweise

1



Bezeichnung der Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, z.B. Teilbereich A

2



Bestehende Grundstücksgrenze

3

79/17

Flurstücksnummer, z.B. 79/17

4



Bestehende Gebäude

5

Nutzungsschema

MI
GRZ
GFZ
WH
I,II,III

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl

Wandhöhe

Zahl der Vollgeschosse

6 Erschließungsvoraussetzungen

6.1 Alle Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen: Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

6.2 Alle Gebäude sind gegen Grund- und Oberflächenwasser zu sichern.

7. Bauvorlagen

Die Bauvorlagen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Stadtrat am 29.11.2000 gefasst und am 21.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Den von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.11.2000 in der Zeit vom 21.12.2000 bis 30.01.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.11.2000 mit Änderungen vom 14.02.2001 wurde vom Stadtrat am 14.02.2001 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Dornbirn, den 19.06.2001

Josef Sterr
(Josef Sterr, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 19.04.2001; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.2000 mit Änderungen vom 14.02.2001 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Dornbirn, den 19.06.2001

Josef Sterr
(Josef Sterr, Erster Bürgermeister)

Kartengrundlage:

Flurkarte M 1:1000, Nr. N.O.7 – 19-19

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;

Planfertiger:

München, den 9.5.2001

i. A. Sinn

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Dorfen, den 19.06.2001

J. Sterr

(Josef Sterr, Erster Bürgermeister)

