

Stadt

# Dorfen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Orlfing  
2. Änderung

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-9d      Bearb.: Kr

Plandatum

11.12.2007  
22.04.2008 (redaktionelle Änderung)

## 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 | Belange des Umwelt- und Naturschutzes               |

## 1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orlfing“ vom 17.01.1994 ändert, umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Hausmehring:

79/13, 79/25 und 79/28

und hat eine Größe von ca. 0,1 ha.

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 11.12.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orlfing“ i.d.F.v. 17.01.1994 in einem Teilbereich zu ändern.

Der vorliegenden 2. Änderung ist die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2001 vorangegangen, die jedoch den nun gegenständlichen Änderungsbereich nicht betrifft.

Die Bebauungsplan-Änderung soll das Planungsvorhaben eines Bauwerbers 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 vorliegenden 2. Bebauungsplan-Änderung abschließend sind, d.h. die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Orlfing“ i.d.F.v. 17.01.1994 gelten für den gegenständlichen Änderungsbereich nicht mehr.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Areal als Mischgebiet (G) festgesetzt, in dem neben Tankstellen auch Wohngebäude mit Ausnahme von Wohngebäuden und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Wohnnutzung wird der Änderungsbereich nunmehr, wie die westlich und nördlich angrenzenden Flächen, als Mischgebiet (M) festgesetzt, welches eine allgemeine Wohnnutzung ermöglicht.

Zum Schutz der möglichen Wohnnutzung sind zur weiter östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nach Osten weisende Fester als Schallschutzfenster einzubauen.

Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung entfällt, da dies aufgrund der bereits realisierten benachbarten Bebauung städtebaulich nicht mehr relevant erscheint. Gleiches gilt für die ursprüngliche Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände.

Zusätzlich zum unverändert bleibenden Baugrenze werden ein Bauraum für eine Tiefgarage sowie Flächen für Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des Grundstücks zu ordnen.

Darüber hinaus werden die ursprünglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Orlfing“ beibehalten.

#### 4 Art der Nutzung

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

Ferner sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Konflikt mit der bereits im Mischgebiet vorhandenen und weiter nördlich angrenzenden Wohnnutzung treten können.

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)/m<sup>2</sup> und nachts (22 bis 6 Uhr) von 32,4 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit ist gesichert, dass für die benachbarte Brandlhuber-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 in Form der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Bei der zulässigen Geschossfläche werden Flächen in ausgebauten Dachgeschossen mitgerechnet. Die Grundflächenzahl liegt wie bisher bei 0,4, die Geschossflächenzahl bei 0,8.

#### 6 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrlich erschlossen und liegt an der ausgebauten Siemensstraße.

#### 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 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum und ein Strauch gepflanzt werden, um eine Mindestdurchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

9 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Orlfing“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ausgestellt, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Es tritt durch die Änderung des Bebauungsplans keine Mehrung des Baurechts ein, im Rahmen der Prüfung des Vorhabens in der vereinfachten Vorgehensweise gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung besteht kein Ausgleichsbedarf.

Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderung sind nicht zu erwarten.

Planfertiger:

München, den 30.04.2008  
i. A. R. Karasch  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt:

Dorfen, den 25.04.2008  
J. Sterr  
(Josef Sterr, Erster Bürgermeister)