

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 24 "Orlfing"

STADT DORFEN

Planfertiger: Dipl.Ing.(FH) Robert Kressierer, Architekt, Herzoggraben 16 b,
84405 Dorfen, Telefon : 08081 / 2619, fax : 08081 / 4413
e-mail: kontakt@kressierer.de

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im süd osten Dorfen's an der Siemensstrasse und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 79/17 der Gemarkung Hausmehring .

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück Fl.Nr. 79/17 der Gemarkung Hausmehring, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Orlfing“.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird das Grundstück als Mischgebiet MI (M) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit nicht beeinträchtigt, zumal der Gebietscharakter des verbliebenen Mischgebietes erhalten werden kann.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von Osten über das vorhandene Straßennetz bzw. von Westen durch die Siemensstrasse erschlossen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem vorgenommen.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das jeweilige Leitungsnetz der Stadtwerke Dorfen

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum für den örtlichen Bedarf mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen . Es wird unter dieser Voraussetzung mit 140 zusätzlichen Einwohnern in dem Quartier gerechnet.

Die erforderlichen Stellplätze können in der geplanten Tiefgarage und oberirdisch nachgewiesen werden.

Durch die Anordnung der Baukörper in ost-west Richtung entsteht eine großzügig bemessene südseitig orientierte Grünfläche bzw. Gärten mit Aufenthaltsfunktion für die Bewohner.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke werden Mischgebiet MI (M) nach § 6 BauNVO 1990 festgesetzt und damit die in der Umgebung vorherrschende Hauptnutzungsart übernommen. Der Gebietscharakter des verbleibenden Mischgebietes wird nicht beeinträchtigt bzw. kann erhalten werden, weil trotz der abgehenden Fläche die Durchmischung „nichtstörendes Gewerbe und Wohnen“ noch gewährleistet ist.

3.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO 1990).

$$\text{GRZ} = 0,40 \text{ bei max. III Vollgeschoßen}$$

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der umliegenden Bebauung wird dieses Maß als angemessen und gebietsverträglich betrachtet, zumal auf dem Grundstück immer noch ein großzügig bemessener Freiraum verbleibt.

Mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschoße (III) wird zudem eine Gliederung der Bebauung zu den benachbarten zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung erreicht, die aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Flächen für Stellplätze und die Tiefgarage werden durch eine entsprechende Umgrenzung nach der Planzeichenverordnung festgesetzt. Nebenanlagen können auf der Grundlage von Art. 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Durch den Bebauungsplan werden größere bzw. geringere Abstandsflächen vorgeschrieben, als sie sich nach art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBo ergeben würden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen insoweit den Regelungen zu den gesetzlichen Abstandsflächen vor.

3.4 Höhenlage des Gebäudes und Wandhöhe

Die Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes gem. § 9 Abs. 3 BauGB und der Wandhöhe ist erforderlich, um die aus städtebaulichen Gründen notwendige Höhenbegrenzung für die Gebäude festzusetzen.

3.5 Dachgestaltung und Firstrichtung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll sichergestellt werden, dass die ortstypische Dachlandschaft und Gebäudestellung übernommen wird und die Gebäude sich insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.6 Abstandsflächen

Die volle Abstandsfläche h würde als nördlicher Grenzabstand zu unverhältnismäßig großen Nordgärten führen. Damit die Häuser ihren Schwerpunkt der Grundstücksnutzung im Süden haben können, wird entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgelegt, dass geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO gefordert zulässig sind, soweit ein Grenzabstand von 3,0 m nicht unterschritten und die Baugrenzen eingehalten werden. Diese Regelung ist vertretbar, weil alle Baugrenzen und Höhenfestsetzungen so gewählt wurden, dass zwischen den Gebäuden (aber unabhängig von den Grundstücksgrenzen) die Belichtung und Belüftung aller Wohnräume gesichert ist. Die Fläche für notwendige Nebenanlagen wird dabei auch nicht eingeschränkt, weil die vermeintlich geringere Grundstücksfläche im Norden durch die vergrößerten Flächen im Süden ausgeglichen wird.

4. Natur und Umwelt

Nachdem die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) gilt der aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen und eine Umweltprüfung sind unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

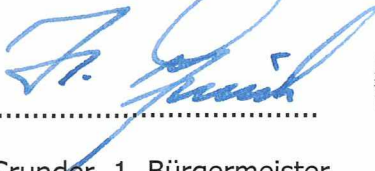
Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche kann ein angemessener Freiraum geschaffen werden.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, so dass auch insoweit die Grundwasserneubildung und eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswerte Vermeidung des Oberflächenabflusses gewährleistet werden kann. Dazu trägt auch das Versiegelungsverbot für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei.

4.1 Klimaschutzklausel

Den Überlegungen zum kommunalen Klimaschutz gemäß §1a Abs. 5 BauGB wird durch den vorgeschlagenen Einsatz von erneuerbaren Energien im Rahmen der Fernwärme oder einer Pelletsheizung Rechnung getragen. Darüber hinaus ist der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ein weiterer Beitrag, diese Ziele zu erreichen.

Dorfen, 14.09.2016



H. Grunder, 1. Bürgermeister

