

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „GE Am Brühl“

Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Fassung vom 08.09.2009

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Am Brühl“

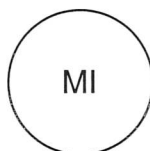
Planliche und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Brühl“ wie folgt festgesetzt:



Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEB) gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe und sonstige
Einrichtungen in Übereinstimmung mit § 8 BauNVO.
Alle Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind
zulässig.



Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Nutzungskreuz:

Erläuterung:

MI, GEB	0,6	Baugebiet	Geschossflächenzahl GFZ
8,0 m 15 m für Silotürme u. ä.	0,55	Wandhöhe ab OK (siehe 3.3)	Grundflächenzahl GRZ
o		Bauweise o: offen	
58/43 dB (Tag/Nacht)		max. zulässiger immissionswirksamer flächenbe- zogener Schallleistungspegel L _{w,max} in dB(A)/m ²	

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

3.1 Bereich MI und GEB

3.1.1 Dächer

Dächer sind bis max. 22 Grad Dachneigung
zulässig
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Pult-,
Flach- und Satteldächern zulässig, auf Pult- und
Flachdächern ist eine zusätzliche Unterkonstruktion
mit Sonnenausrichtung erlaubt.

3.1.5 Werbeanlagen:

Werbeanlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO sind genehmigungsfrei. Ansonsten sind Werbeanlagen an Wandflächen bzw. Hinweisschildern ohne Leuchtreklame bis 1,0 m Höhe und 5,0 m Länge zulässig.

Die sonstigen planlichen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Dorfen, 08.09.2009

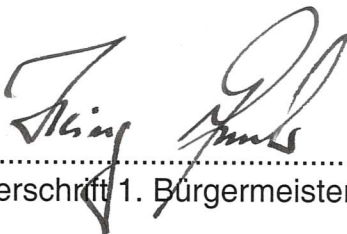
Verfahrensvermerke:

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Am Brühl“ wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 14.07.2009 gefasst und am 31.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2009 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2009 bis 07.09.2009 ausgeführt (Parallelverfahren nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „GE Am Brühl“ in der Fassung vom 08.09.2009 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 08.09.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, 14.09.2009



.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

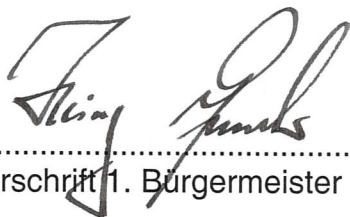


Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 18.09.2009.
Hierbei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.09.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, 21.09.2009

Ort

Datum



.....
Unterschrift 1. Bürgermeister



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Am Brühl“ der Stadt Dorfen

1. Anlass der Änderung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 14.07.2009 den Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Am Brühl“ gem. § 13 BauGB zu ändern.

Der Ausschuss beschloss, den nördlichen Teil des GE als Mischgebiet festzusetzen und die festgesetzten Dachformen und den Containerplatz ersatzlos zu streichen.

2. Erläuterungen zu den Änderungen:

Der nördliche Teil des GE wird als MI festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die Baugebiete im Baugebiet „Am Brühl“ von Nord nach Süd wie folgt gegliedert: Das Wohngebiet „WA Am Brühl“ im Norden und das „Gewerbegebiet Am Brühl“ im Süden, wobei der MI-Teil zwischen dem WA und dem GEb liegt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung als G) ist nicht erforderlich, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzung eines MI nicht angetastet wird. Eine Abweichung in gewissen Grenzen ist zudem zulässig (vgl. RdNr. 9 zu § 8 BauGB in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar).

Die Festsetzung der Dachformen wurde gestrichen, da sie in einem gewerblich geprägten Baugebiet als nicht erforderlich angesehen wird. Zudem bleiben die zulässigen Wandhöhen unverändert.

Der Containerstellplatz wurde gestrichen, da er in den letzten Jahren nicht realisiert werden konnte und auch in nächster Zeit eine Umsetzung der Planungen nicht absehbar ist.

3. Verfahren

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 BauGB). Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet; ebenso werden keine in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Da die Änderungsplanung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich.

Dorfen, den 14.09.2009



Heinz Grundner
1. Bürgermeister

