

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN

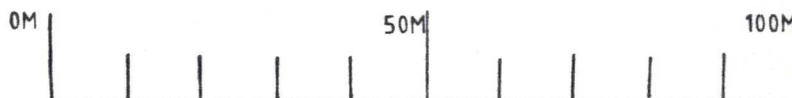
"AN DER LEITEN 1"



1. Änderung „An der Leiten I“



MASSTAB 1:1000



STADTBAUAMT DORFEN, DIPL.-ING. (FH) S. ANZENBERGER
RATHAUSPLATZ , 84405 DORFEN

S. Anzenberger

DORFEN, DEN 19.03.1997

GEÄNDERT AM 11.06.1997
GEÄNDERT AM 06.08.1997
GEÄNDERT AM 09.10.1997
GEÄNDERT AM 03.12.1997

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
nicht zulässig sind Tankstellen

MI Mischgebiet

0,4 Grundflächenzahl
(z.B. GRZ = 0,4)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,55 Höchstzulässige Geschossflächenzahl
(z.B. GFZ = 0,55)

2. Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig;

Innerhalb der ringförmigen Erschließungsstraße und im Mischgebiet sind Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zulässig.

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

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile bis 1,50 m überschritten werden (z.B. Erker, Vordächer).
Durch Balkone auch dann, wenn sie nicht mehr untergeordnet sind.

3. Verkehrsflächen

— öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der ringförmigen Erschließungsstraße und im Mischgebiet sind Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zulässig.

- Baugrenzen
Verringerte Abstandsflächen von 0,5 H können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Brandschutz, Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet sind.
- Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile bis 1,50 m überschritten werden (z.B. Erker, Vordächer).
Durch Balkone auch dann, wenn sie nicht mehr untergeordnet sind.

3. Verkehrsflächen

- ===== öffentliche Verkehrsfläche
- ////// Eigentümer- und Wohnweg
- ||||| Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- ▨ Straßenbegleitgrün
- ~ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung (Planabschnitt 1)
- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ursprünglichen Fassung
- □ □ □ Erweiterte Grenze (Planabschnitt 2).
Nördlich der Haupteerschließungsstraße
Mischgebiet, südlich Allgemeines Wohngebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- □ Fläche für Garagen und Stellplätze

Ga	Garage
	Maßangabe in Metern
	Firstrichtung
	vorgeschlagener Baukörper
	Sichtdreiecke
	anbaufreie Zone

5. Versorgungsanlagen

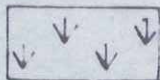


Fläche für Trafostation

6. Grünordnerische Festsetzungen



naturnah gestalteter Bach und Bachau



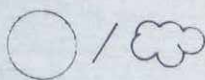
naturnah gestaltete Regenrückhaltemulde
in Gestalt einer feucht-nassen Wiese,
eines Röhrichs o.ä.



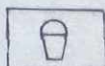
private Grünfläche - Randzone:
flache Ausformung der Geländeauffüllung,
frei von baulichen Anlagen



öffentl. Grünfläche - Grüne Mulde:
gliedernde Grünfläche zur Sammlung,
Versickerung bzw. Ableitung von Dachwasser



zu pflanzende Bäume und Gehölze / Sträucher



Kinderspielplatz



Trennender Grünstreifen für
Immissionsschutzmaßnahmen, mit
Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen

C. FESTSETZUNGEN

1. Dächer
- 1.1. Die Dachneigung
- 1.2. Dächer sind in die Hauptfirstrichtung zu orientieren
- 1.3. Die Satteldächer der Hauptgebäude sind in die gleiche Richtung zu orientieren
- 1.4. Garagen, die an der Straße gebaut werden, sind einen Mindestabsatz einzuhalten über OK Straße

2. Bauhöhen, -abstände
- 2.1. Für alle Höhen gilt das Maß für den Punkt der Anhöhe der Dächer kann nicht überschritten werden
- 2.2. Die Baugruben sind zu vermeiden. Abstände sind zu beachten

3. Äußere Gestaltung

- 3.1. Zusammensetzung der Gestaltung, abzustimmen
- 3.2. Außenwände sind aus Holz zu konstruieren

4. Garagen und Stellplätze
- 4.1. Garagen dürfen nicht besonders auffallen
- 4.2. Der Stauraum ist zu gestalten, mindestens 10% der Fläche sind zu bepflanzen

B. HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1224

Flurstücknummern

5. Einfriedun
5.1 Einfriedun
Lattung vo
grundstücl
von max. 1

5.2 Zaunsocke

6 Behälter fü
Bei allen G
gebaut wer
Nebengebi

7. Grünordnu

Es dürfen n
Artenauswa
Nadelhölze

8. Wohneinhe
Pro Baupa

9. Lärmschutz

Schlaf- und
zulässig. So
realisieren la
Flur-Nr. 123
führen.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

D.

1. Dächer

- 1.1. Die Dachneigung wird auf max. 38° festgesetzt.
- 1.2. Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer in vorgeschriebener Hauptfirstrichtung auszubilden.
- 1.3. Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- 1.4. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

2. Bauhöhen, Höhenlage der Gebäude

- 2.1. Für alle Häuser beträgt die maximale Wandhöhe 6,0 Meter. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberkante = 437,50 m ü. NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante. Bei asymmetrischen Dächern kann eine Wandhöhe bis zu 7 m betragen.
- 2.2. Die Baugrundstücke müssen bis auf 437,50 m ü. NN. aufgeschüttet werden. Abgrabungen sind unzulässig.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.1. Zusammenzubauende Gebäude sind profilgleich zu erstellen und in Gestaltung, Dachneigung, Wandhöhe, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 3.2. Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 4.2. Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig.

5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

6. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

7. Grünordnung

Es dürfen nur einheimische Gehölzer verwendet werden. Artenauswahl nach Arten des Erlen-Eschen-Auwaldes. Nadelhölzer und immergrüne Hecken sind unzulässig.

8. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

9. Lärmschutz im Mischgebiet

Schlaf- und Ruheräume sind grundsätzlich auf der Nord-West-Seite unzulässig. Sofern sich eine derartige Grundrißgestaltung nicht realisieren läßt, sind Fenster vorgenannter Räume mit Sichtverbindung zur Flur-Nr. 1230/6 mindestens in Schallschutzklasse II gem. VDI 2/19 auszuführen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden

Landwirtschaft:

Aufgrund der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet kommen.

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben dies ohne Einschränkung zu dulden.

Bodenverhältnisse:

Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse kann bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur gleichzeitig mit dem Bau begonnen werden. Diesbezüglich ist unter den Bauherren eine Absprache über den Baubeginn erforderlich.

Verfa

1. Der S
zur D
plan
Abs. 7

(Sieg

2. Den v
Trage
zur St
geben

(Sieg

3. Der S
wurde

(Sieg

4. Das C
.....
ratsa
ände
Zust
Az ...

(Sieg

5. Die E
im A
Rech
bauu
bauu

(Sieg

- verfahrensvermerk.
1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 19.03.1997 beschlossen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung den Bebauungsplan GE „An der Leiten“ vereinfacht nach § 13 Abs. 1 BauGB i. Vm. § 2 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB MaßnG zu ändern.
 2. Den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange wurde vom 07.04.1997 bis 07.05.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme über den Planentwurf in der Fassung vom 19.03.1997 gegeben. (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
 3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.06.1997 wurde vom Stadtrat der Stadt Dorfen am 11.06.1997 gefasst.
 4. Der Stadtrat der Stadt Dorfen beschloss am 09.08.1997, den Satzungsbeschluss vom 11.06.1997 aufzuheben. Es wurden Änderungen beschlossen. Für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.08.1997 wurde bis 22.09.1997 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.
 5. Der Stadtrat der Stadt Dorfen beschloss in der Sitzung vom 15.10.1997 erneut Änderungen für die Bebauungsplanänderungen. Es wurde beschlossen, für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.10.1997 eine eingeschränkte Beteiligung bis 10.11.1997 durchzuführen.
 6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.12.1997 wurde vom Stadtrat der Stadt Dorfen am 03.12.1997 gefasst. (§ 10 BauGB)



(Siegel)

Dorfen, den 15.12.1997

Erster Bürgermeister

7. Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.12.1997 wurde mit Schreiben der Stadt Dorfen vom 22.12.1997 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Mit Schreiben vom 25.02.1998, Az. 42/610-4/2 hat das Landratsamt Erding keine Verletzungen von Rechtsvorschriften festgestellt.



(Siegel)

Dorfen, den 26.02.1998

Erster Bürgermeister

8. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.12.1997 wurde am 27.02.1998 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.12.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).



(Siegel)

Dorfen, den 03.03.1998

Erster Bürgermeister

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN