



- SS 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom
Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für
das Baugebiet "Gewerbegebiet An der Leiten" als
- Satzung.**
- Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 3 BauNVO
festgesetzt.
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,5 Geschosflächenzahl
WH 7 Grundflächenzahl
FH 10 max. Wandhöhe (z.B. 7 m)
max. Firsthöhe (z.B. 10 m)
2. Baugrenzen
- Baugrenze
3. Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen
Straßenbegleitgrün
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
4. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Sichtdreiecke
Maßangabe in Metern
anbaufreie Zone
5. Grundrasterliche Festsetzungen
- naturnah gestalteter Bach und Bachau
naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage
in Gestalt einer feucht-nassen Wiese,
eines Röhrichts o.ä.
private Grünfläche - Randzone:
Fläche Ausformung der Geländeauflage;
frei von baulichen Anlagen
private Grünfläche - Grüne Mulde:
gliedernde Grünfläche zur Sammlung,
Versickerung bzw. Ableitung von Dachwasser.
zu pflanzende Bäume und Gehölze
6. HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenzen
aufzuhebende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene private Grundstreifen
Flurstücknummern
- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
1. Art der baulichen Nutzung
- Unzulässig sind Betriebe
- die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige An-
lagen - 4. BldSchV - vom 14.02.1975, zuletzt geändert am
19.05.1988, einer Genehmigung bedürfen.
- unter die Gefahrenklasse II und III der "Richtlinien für
den Einsatz von Feuerwehren an strahlengefährdeten Ein-
satzstellen" (Bek. des Bayer. Staatsministeriums des
Innen vom 14.11.1979) fallen.
- Spezialbetriebe, Lagerbetriebe und Lagerplätze für
Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Auto-
wrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.
- deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schall-
leistung und immissionswirksamen, flächenbezogenen
Schallleistungspegel tagüber $L_{WA} = 60$ dB(A)/qm und
nachts $= 45$ dB(A)/qm überschreiten.
2. Maß der baulichen Nutzung
- Im Geltungsbereich sind die für die Geschosflächenzahl (GFZ)
und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze
zulässig.
3. Dächer
- 3.1 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung
von 15° bis 25° zulässig. Bei Verbindungsbaukörpern sind aus-
nahmeweise auch Flachdächer zulässig. Für Anbauten sind auch
Pultdächer zugelassen.
- 3.2 Dachanschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 3.3 Die Breite der Gebäude, die mit einem Satteldach versehen wer-
den, darf max. die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der First-
muß in jedem Fall über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
4. Höhenlage der Gebäude
- 4.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhö-
hen als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von der
Straßenoberkante in Fahrbahnmittelpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand
mit der Dachhaut.
- 4.2 Die Baugrundstücke müssen bis auf 437,50 m üNN aufgeschüttet
werden. Abgrabungen sind unzulässig.
5. Äußere Gestaltung der Gebäude
- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Materialien zu verwenden.
Für untergeordnete Bauteile sind auch Glas oder Blechabdeckun-
gen zulässig.
- 5.2 An den Fassaden dürfen keine gлянzen oder stark reflektierenden
Materialien verwendet werden.
- 5.3 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m müssen durch
gegliedert werden.
- 5.4 Bei Grundstücksgrößen unter 2.000 qm ist ein einseitiger Grenz-
bau dann möglich, wenn auch das Nachbargebäude an diese Grund-
stücksgrenze angebaut wird. Die beiden Gebäude sind dann in der
Anlage, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
Diese Regelung gilt jedoch nur für eine Seite pro Grundstück.
6. Werbeanlagen
- 6.1 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschossbereich am Gebäude
angebracht werden. Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig.
7. Garagen und Stellplätze
- 7.1 Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen
errichtet werden.
- 7.2 Entlang der Nordseite der Erschließungsstraße dürfen ober-
irdische Stellplätze auch im Bereich zwischen Baugrenze und
Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
8. Einfriedungen
- Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisen-
profilen geringer Querschnitts und einer max. Höhe von 1,50 m
zulässig. Die Einfriedungen müssen mit heimischen Gehölzen
dicht bepflanzt werden.
- Am Ortsrand und zur Grünen Mulde hin sind die Einfriedungen an
der Innenseite der Grünfläche zu errichten.
9. Behälter für Abfallbeseitigung und Kabelverteilerschränke
- Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder
zusammen zu fassen und gegen Einblick abzupflanzen. Kabelver-
teilerschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.
10. Sichtdreiecke
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer
Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßennormen unzulässig.
Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit
Astansatz über 2,50 m.

11. Grünordnung
- 11.1 Private Grundstücksflächen
- Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht als
Geh-, Fahr- oder Lagerflächen angelegt, zu begrünen und gärtne-
risch zu gestalten. Eine völlige Versiegelung der befestigten
Flächen ist unzulässig. Im Wurzelbereich von Bäumen ist die
Bodenoberfläche mindestens im Radius von 1,0 m wasserdurch-
lässig und bei befahrbaren Flächen gegen Verdichtung geschützt
auszubilden.
- Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit
wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (Rasengitter-
steine, Pflastersteine mit Grasfuge oder wassergebundene
Decken). Ausnahmen können zugelassen werden.
- Größere Parkplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Nach max.
5 Stellplätzen ist eine Gliederung in Form eines Pflanzbeetes
von der Größe eines Stellplatzes vorzusehen. Dieses Pflanzbeet
ist mit mindestens einem Baum zu bepflanzen.
- fensterlose Wandflächen über 20 qm sind mit Rankgewächsen zu
begrünen.
- Entlang der neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird auf den
privaten Baugrundstücken je ein 3 m breiter privater Pflanz-
streifen festgesetzt. Entlang des Ortsrandes ist ein 10 m
breiter privater Pflanzstreifen anzulegen.
- für die privaten Pflanzstreifen ist je 1,5 qm ein Strauch, je
50 qm ein Baum 1. Wuchsort und je 75 qm ein Baum 2. Wuch-
sort zu pflanzen.
- für die Bepflanzung sind ausschließlich folgende Arten zu
verwenden:
- Bäume 1. Wuchsort:
- Fraxinus excelsior Esche
Quercus pedunculata Stieleiche
Salix alba Silberweide
Tilia cordata Winterlinde
- Bäume 2. Wuchsort:
- Alnus glutinosa Schwarzerle
Betula Birke
Salix caprea Salweide
Prunus padus Traubeneiche
- Sträucher:
- Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Ulmus minor Schlehdorn
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus cathartica Rhamnus
Salix spec. Salix
Sambucus nigra Schwarze Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Die Mindestpflanzgröße der zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsort-
ung wird mit mindestens 18/20 cm, der 2. Wuchsort mit
mindestens 12/14 cm Stammumfang, die der Sträucher mit
mindestens 100/125 cm Höhe festgesetzt.
- Die vorstehenden Festsetzungen gelten auch für die private
Grünfläche - grüne Mulde. Hier sind jedoch nur 50 % der Fläche
entsprechend zu bepflanzen. Die anderen 50 % sind als Wiesen-
mulde zu gestalten, um die Ableitung von Wasser zu ermöglichen.
- Das Lagern von flüssigen oder gasförmigen Treib- oder Brenn-
stoffen in oberirdischen Behältern ist nicht zulässig.
- 11.2 Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün
- Als Baumart für das Straßenbegleitgrün wird festgesetzt:
- Fraxinus excelsior Esche
Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang.
- Der Streifen des Straßenbegleitgrüns ist als Wiese auszubilden
und darf pro Bauparzelle nur durch eine ausreichend dimen-
sionierte Zufahrt unterbrochen werden.
- 11.3 Öffentliche Grünflächen - naturnah gestalteter Bach und Bachau
und Regenrückhalteanlage
- An den durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind folgende
Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen:
- Bäume:
- Alnus glutinosa Schwarzerle
Fraxinus excelsior Esche
Quercus pedunculata Stieleiche
Salix alba Silberweide
- Sträucher:
- Arten der Weiden-Faulbaumgattung
- Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume wird mit 12/14 cm
Stammumfang, die der Sträucher mit mindestens 60/100 cm fest-
gesetzt.
- Der neu anzulegende Bachlauf ist überwiegend mit flachen
Böschungen 1 : 5 bis 1 : 10 zu gestalten und an einigen Stellen
aufzuweiten. Der Graben an der Südgrenze des Baugebietes
ist ebenfalls an einigen Stellen aufzuweiten, ansonsten jedoch
zu belassen, um Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu
vermeiden.
- In Gelände verstreut sind flache, wechselfeuchte Mulden auszu-
bilden. Die nicht beplanten Flächen sind der Sukzession zu
überlassen.
- Pflegemaßnahmen sind unzulässig mit Ausnahme der Räumung des
Baches bei Bedarf und Mahd in mehrjährigem Turnus.

- 11.4 Freiflächengestaltung - Landschaftspflegerischer Begleit-
plan
- Für die öffentlichen Grünflächen und privaten Einzelbauvorhaben
sind Freiflächengestaltungspläne bzw. Landschaftspflegerische
Begleitpläne vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen,
daß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen
wird, vor allem in Bezug auf:
- Geländehöhen und -ausformung,
 - Flächenanteil versiegelnder Bodenbeläge,
 - umweltschonende Ableitung, Rückhalt oder Versickerung von
Regenwasser,
 - Einfriedung,
 - Bepflanzung.
- 11.5 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen
- Alle Erdmassen, die in Folge der Erschließung und als Bau-
grubenaushub anfallen, sind im Gelände so einzuplanieren, daß
die festgesetzten Geländehöhen erreicht werden (einschließlich
Humusauflage). Abweichungen von den festgesetzten Höhenlinien
sind bis zu +/- 0,25 m zulässig. Überschüssiges Ausbaumaterial
ist ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. einer Wiedernutzung zuzu-
führen.
- 11.6 Behandlung des Mutterbodens
- Der belebte Mutterboden (Humus) ist vor Beginn von Bauma-
nahmen, Abgrabungen oder Aufschüttungen abzutragen. Er ist in
locker aufgeschütteten Mieten von maximal 1,50 m Höhe zwischen-
zulagern und vor Verdichtungen zu schützen. Bei Lagerung von
mehr als 6 Monaten Dauer ist eine Zwischenbegrünung vorzu-
nehmen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wie-
der einzubauen. Überschüssiger Mutterboden ist anderweitig zu
verwerten, z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen.
- 11.7 Oberflächenentwässerung
- Auf öffentlichen Flächen ist Sorge zu tragen, daß Regenwasser
nicht schneller abfließt als vom Ackergelände vor der Bebauung.
Abflußverzögerungen sind z.B. mit gestauten Geländeausfor-
mungen in Grünflächen und Straßenräumen sicherzustellen.
- Auf privaten Grundstücken sind weitere geeignete Vorkehrungen
zum Wasserrückhalt zu treffen, z.B. Anlage von Zisternen,
wasserdurchlässige Beläge, bewachsene Bodenoberflächen und,
soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, Anlagen zur
Versickerung.
- 11.8 Zeitpunkt der Pflanzung
- Die Freiflächengestaltung und Bepflanzung der Baugrundstücke
ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude fertigzustellen.
Alle festgesetzten Gehölze sind zu pflanzen, zu erhalten und bei
Ausfall auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Ausnahmen
sind zulässig, soweit sie den Zielen des Bebauungsplanes nicht
entgegenstehen.
- Die naturnah gestalteten Bereiche Bach, Bachau und Regenrück-
halteanlage sind bereits mit der Erschließung des Baugebietes
herzustellen.
- D. HINWEISE DURCH TEXT**
- Wasserwirtschaft:
1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale
Masserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungs-
anlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht
zugelassen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten
Regeln der Technik (DIN 1989 ff) erstellt werden.
- Brandschutz:
- Die Brüstungsoberkante der zur Rettung geeigneten Fenster oder
Balkonbrüstungen dürfen nicht mehr als 8 m über realem Gelände
liegen.
- Landwirtschaft:
- Aufgrund der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirt-
schaftlichen Nutzflächen kann es teilweise zu negativen, jedoch
örtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet kommen.
- Die Erwerber bzw. Bauherren der Baugrundstücke haben dies ohne
Einschränkung zu dulden.
- Naturschutz:
- Zur ökologischen Aufwertung des Durchlasses unter der Buchbacher
Straße soll versucht werden, auch den nördlich gelegenen Bereich
naturnah zu gestalten.
- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinde-
rat am 22.08.1999 gefaßt und am 22.08.1999 gefaßt und am 22.08.1999
beschiedlich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-
vorwurf in der Fassung vom 22.08.1999 hat in der Zeit vom 22.08.1999 bis
22.08.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorwurf
in der Fassung vom 22.08.1999 hat in der Zeit vom 22.08.1999 bis
22.08.1999 stattgefunden (§ 4 BauGB).
4. Der öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorwurfs in der Fassung vom
22.08.1999 hat in der Zeit vom 22.08.1999 bis 22.08.1999 stattgefunden
(§ 5 Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.08.1999
wurde vom Stadtrat/Gemeinderat am 22.08.1999 gefaßt (§ 10 BauGB).
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.08.1999
wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde am 22.08.1999 eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.08.1999 die Bekanntmachung
keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 1 BauGB).
7. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum
Bebauungsplan erfolgte am 22.08.1999, dabei wurde auf die Rechtsfolgen
der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hin-
gewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom
22.08.1999 in Kraft (§ 12 BauGB).
- Grundplan "An der Leiten"**
- STADT DORFEN
BEBAUUNGSPLAN
'GEWERBEGEBIET -
AN DER LEITEN'**
- MASSSTAB 1:1000
- 0m 50 100
- EBERHARD VON ANGERER DIPL.-ING. ARCHIT. REG.BMSTR. AM KNE 11 8000 MÜNCHEN 60 TEL.833909 FAX.8342867
- MÜNCHEN, DEN 14.09.1992
GEÄNDERT AM 01.03.1993