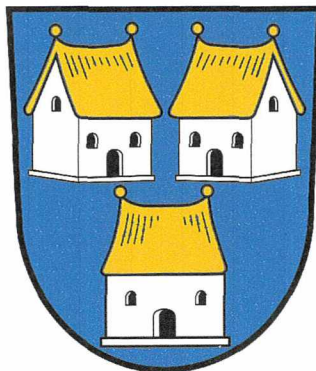


Stadt Dorfen
Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"

1. Änderung



Planfassung: 29.04.2020 / 22.07.2020 / 14.10.2020

Endfassung: 09.12.2020

M 1:1000

Entwurfsverfasser:

peter byrne | architekt
Mühlangerstraße 42, 84405 Dorfen, tel. 08081 8269

www.peterbyrne-architekt.de

Grünordnung:

Lex Kerfers_Landschaftsarchitekten
Emling 25, 85461 Bockhorn, 08122 943801

www.lex-kerfers.de





Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.1 Sondergebiet SO₁ Fachschule mit Büro

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Fachschule mit Bürogebäuden.

Allgemein zulässig sind:

- 1. Büro- und Verwaltungsgebäude
- 2. Fachschuleinrichtungen einschließlich Lehr- und Seminargebäude und sonstiger Bildungseinrichtungen.
- 3. Schank- und Speisewirtschaften (Mensa, Café) in Nutzung ausschließlich für den Fachschulbetrieb sowie angegliederten Nutzungen, z.B. Seminare.

1.2 Sondergebiet SO₂ Fachschule/Wohnbereich

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Fachschule mit Wohnbereich.

Allgemein zulässig sind:

- 1. Büro- und Verwaltungsgebäude
- 2. Fachschuleinrichtungen einschließlich Lehr- und Seminargebäude und sonstiger Bildungseinrichtungen.
- 3. Schank- und Speisewirtschaften (Mensa, Café) in Nutzung ausschließlich für den Fachschulbetrieb sowie angegliederten Nutzungen, z.B. Seminare.
- 4. Studierendenwohnheime und Wohnungen für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um temporären Wohnaufenthalt handelt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ I von 0,5 und eine GRZ II von 0,6 festgesetzt.

Für Garagen, Stellplätze und Lagerplätze ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl bis 50 % zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Der Wert von 0,8 darf jedoch dabei nicht überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl GFZ darf einen Wert von 1,2 nicht überschreiten.

3. Dächer

Bei allen Gebäuden sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Stadt Dorfen
Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"

1. Änderung

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

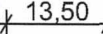
- der §§ 1-4 sowie 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.1993 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter.

Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
SO ₁	Sondergebiet Fachschule mit Büro
SO ₂	Sondergebiet Fachschule/Wohnbereich
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
WH 10,50	max. Wandhöhe (z.B. 10,50 m)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Maßangabe in Metern (z. B. 13,50 m)
1966	Flurstücksnummer
	Schallschutzwand, Höhe 4,00 m über Schienenoberkante, Länge min. 70,00 m
	Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung

Hinweise zum Schallschutz

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Dorfen eingesehen werden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume und in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Räume.

Punkt 2 der Festsetzung: Zu Reinigungszwecken dürfen die Fenster geöffnet werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Das in Punkt 3 angegebene Gesamtbauschalldämmmaß resultiert aus dem prognostizierten Verkehrslärm (Prognose 2035) und dem Gewerbelärm.

Von der Festsetzung Punkt 3 kann abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

Punkt 1 der Festsetzung: Die Schallschutzwand kann in Form einer im Querschnitt dichten Packung von Baumstämmen mit halbem Versatz über die Länge, d.h. parallel zueinander, jedoch um eine halbe Baumstamlänge versetzt und somit ohne Lücken angeordnet, realisiert werden.

4. Festsetzungen zum Schallschutz

aktiver Schallschutz

Entlang des Planzeichens  ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über der Schienenoberkante und einer Länge von 70 m zu errichten. An der schienenzugewandten Seite ist die Wand absorbierend (Gruppe A2 gem. ZTV-LSW06) auszuführen.

Die Durchgangsdämmung der Lärmschutzwand hat den Wert $R'_{w, res} \geq 25$ dB(A) aufzuweisen.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

- o Sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, welche bei geschlossenem Fenster einen ausreichenden Luftaustausch sicherstellt. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Außenwand nur unwesentlich vermindert werden, d.h. weniger als 1 dB (A) nach DIN 18005.
- o Mit Ausnahme an den Ostfassaden sind alle Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 als Festverglasung auszuführen. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestdiefe von >0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Freistellungsverfahren ist vom Antragsteller der Schallschutznachweis nach DIN 4109 vorzulegen.
- o Der Innenraumpegel der Lüftungsanlagen darf 25 dB(A) nicht überschreiten.

Bauschalldämm-Maß für den Neubau

Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") sind einzuhalten.

Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße der Bauteile liegt im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers; diese müssen abhängig von Lärmpegelbereich und Nutzung folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ aufweisen:

Lärm- pegel- bereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Über- nachtungsräume von Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ^{a)} und Ähnliches
	erf. $R'_{w, ges}$ des Außenbauteils / dB		
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	b)	50	45
VII	b)	b)	50

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erschütterungen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Freistellungsverfahren ist vom Antragsteller anhand eines Gutachtens nachzuweisen, dass durch die Erschütterungen des Bahnverkehrs keine schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Schäden an Gebäuden) hervorgerufen werden.

Abbildung 4 schutzbedürftige Aufenthaltsräume:

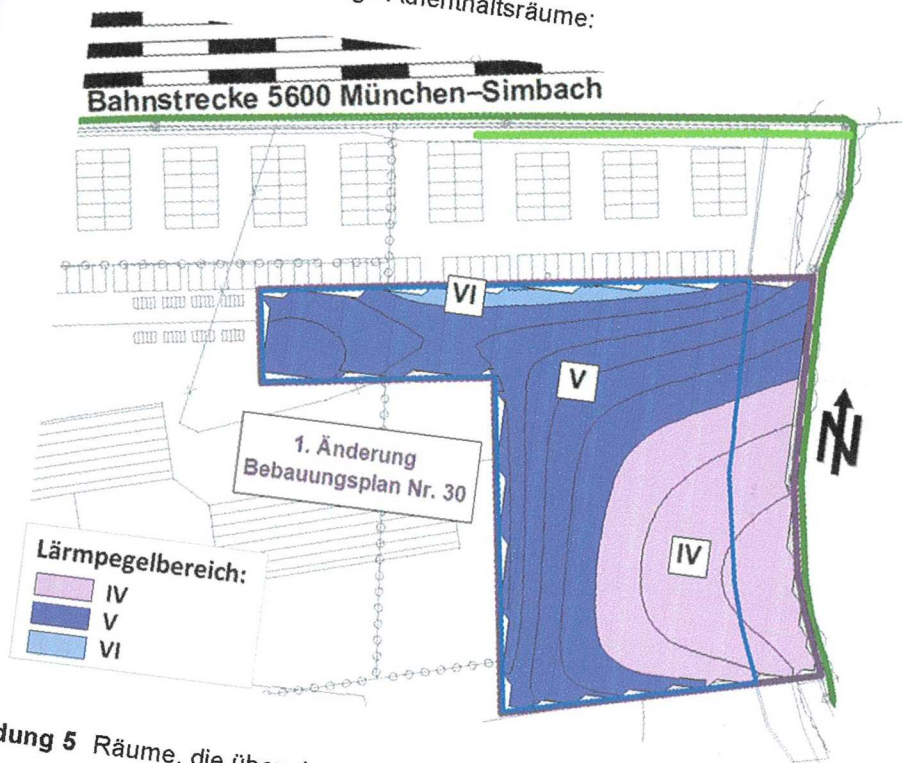
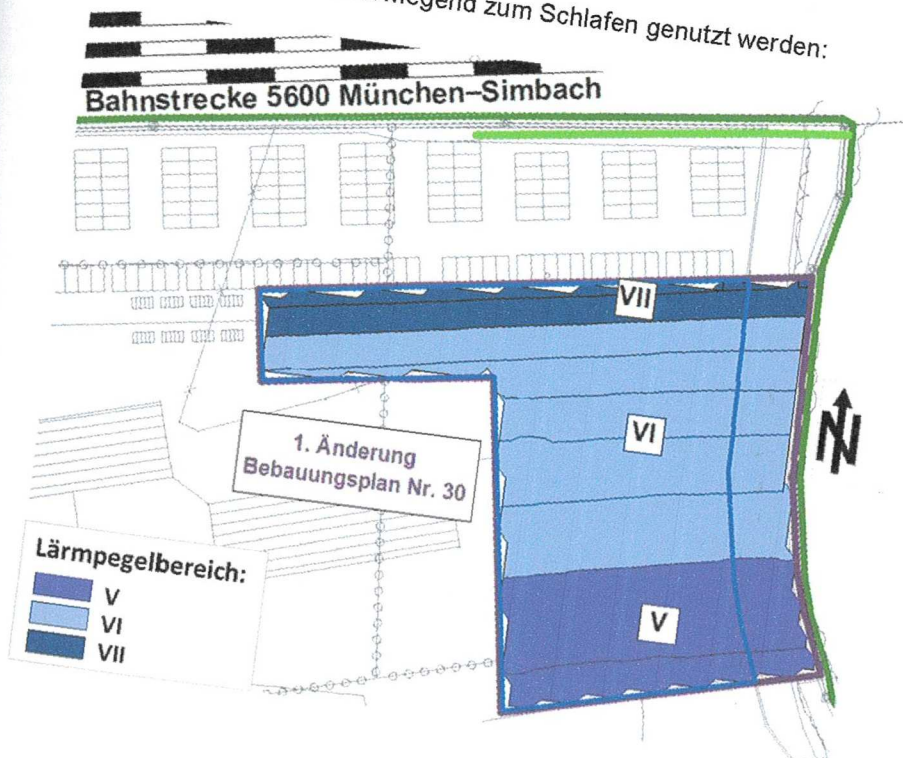


Abbildung 5 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden:



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 29.04.2020 gefasst und am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 29.04.2020 gebilligten Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 09.06.2020 bis 09.07.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 09.06.2020 bis 09.07.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

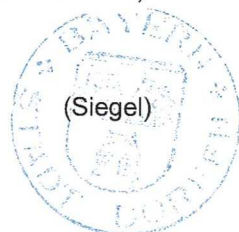
3. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 22.07.2020 gebilligten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

4. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 14.10.2020 gebilligten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.10.2020 hat in der Zeit vom 09.11.2020 bis 23.11.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.10.2020 hat in der Zeit vom 09.11.2020 bis 23.11.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 09.12.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

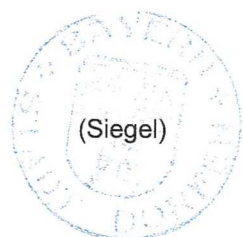


(Siegel)

Dorfen, den 18.12.2020

(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 29.01.2021; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Dorfen, den 02.02.2021

(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

5. Hinweise

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baumpflanzung

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich Bepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Landwirtschaft

Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind zu dulden. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (min. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

Wasserrecht

Das Schmutzwasser ist in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten und über die städtische Kanalisation zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist über das Regenrückhaltebecken abzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist auf ein mindestens 10-jähriges Regenereignis auszulegen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken ist im Baugenehmigungsverfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Schallschutz

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Vorhaben im Geltungsbereich, werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und sind vom Antragsteller zu errichten.

Stadt Dorfen
Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"

1. Änderung

Begründung zur Bebauungsplanänderung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu bestehendem Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung von 18.05.2004 wurde in dem Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen vom 29.04.2020 beschlossen. Der Geltungsbereich ist in dem bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

2. Angaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebiets erstreckt sich südlich der Bahnlinie im Nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 30. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt am südlichen Rand der Stadt Dorfen und ist Bestandteil des hier festgesetzten Gewerbegebiets.

Es wird im Norden begrenzt von der Bahnlinie München Ostbahnhof-Simbach am Inn.
Im Osten geht das Baugebiet in das Orlfinger Feld über, das als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.
Im Süden und Westen wird es umschlossen vom weiteren Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Südlich der Bahnlinie".

Der Planbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine in der Denkmalliste verzeichneten Gebäudedenkmalen.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage für die Entwicklung einer Fachschule mit Wohnbereich und Büro geschaffen werden. Diese werden in Zukunftsorientierter Modularbauweise errichtet werden, welches ein zeitlich geringes Auf- und Abbauen der Einheiten ermöglicht. Der Geltungsbereich der Änderung teilt sich in zwei Sondergebiete, namentlich Fachschule/Wohnbereich und Fachschule mit Büro. Die Fachschule/Wohnbereich befindet sich im Osten des Geltungsbereichs mit Rücksicht auf den Immissionsschutz.

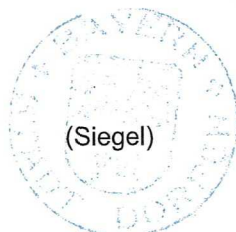
4. Geplante Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
SO- Sondergebiet §11 BauNVO	0,6 ha

5. Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung der C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage mitaufzunehmen.




.....
(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)