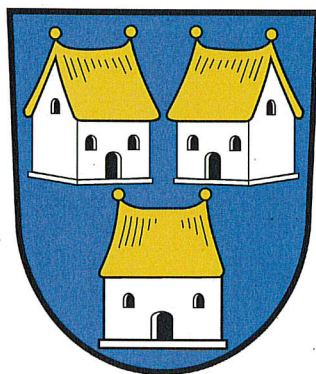


Stadt Dorfen  
Bebauungsplan Nr. 30  
**"Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"**

**2. Änderung**



Planfassung: 24.11.2021

Endfassung:

**M 1:1500**

Entwurfsverfasser:

**peter byrne | architekt**

Bahnhofstraße 6, 84405 Dorfen, tel. 08081 6048550

[www.peterbyrne-architekt.de](http://www.peterbyrne-architekt.de)

Grünordnung:

**Bauer\_Landschaftsarchitekten**

Pfarrer Ostermayr Straße 3, 85457 Wörth, 08123 2363

[www.labauer.de](http://www.labauer.de)



Bebauungsplan Nr. 39  
"Südlich der Staatsstrasse 2084"

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

**2. 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 18.05.2004 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter.

**Festsetzungen durch Planzeichen**



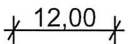
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung



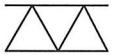
Baugrenze

WH 16,50

max. Wandhöhe (z.B. WH 16,50 m), Talseits



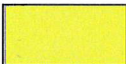
Maßangabe in Metern (z. B. 12,00 m)



Anbaufreie Zone

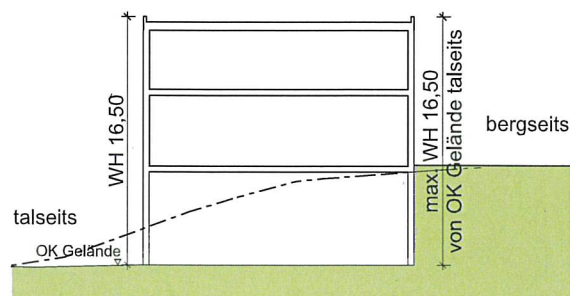
567

Flurstücksnummer



Staatsstraße 2084

**Schemaschnitt**



### **3. 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.

#### **Staatsstraße 2084**

##### **Anbauverbotszone**

Entlang der Staatsstraße 2084 besteht ein Bauverbot im Abstand von bis zu 12,00 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten und bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen unzulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind ebenfalls innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

##### **Sichtfelder**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

##### **Lärmschutz**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 14.04.2021 gefasst und am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 14.04.2021 gebilligten Bebauungsplan Entwurfs in der Fassung vom 14.04.2021 hat in der Zeit vom 21.05.2021 bis 25.06.2021 stattgefunden. (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan -Entwurf in der Fassung vom 14.04.2021 hat in der Zeit vom 21.05.2021 bis 25.06.2021 stattgefunden (§ 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

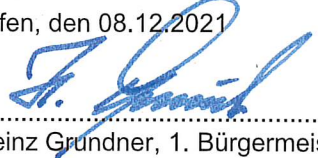
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 28.07.2021 gebilligten Bebauungsplan Entwurfs in der Fassung vom 28.07.2021 hat in der Zeit vom 06.09.2021 bis 24.09.2021 stattgefunden. (§ 13 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 28.07.2021 hat in der Zeit vom 06.09.2021 bis 24.09.2021 stattgefunden (§ 13 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

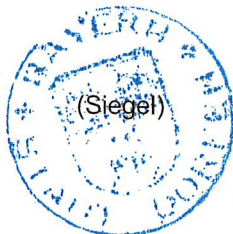
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2021 wurde vom Pandemieausschuss am 24.11.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



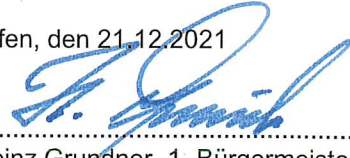
Dorfen, den 08.12.2021

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 17.12.2021; 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 24.11.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Dorfen, den 21.12.2021

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

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

**2. Änderung**

**Begründung zur Bebauungsplanänderung**

**1. Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie" 2. Änderung liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Stadt Dorfen. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha. Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Flurnummer 567 der Gemarkung Hausmehring.

Im Osten geht das Baugebiet in das Orlfinger Feld über, das als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Der Geltungsbereich wird auf der Südseite von der Staatsstraße 2084 abgeschlossen.  
Im Norden des Geltungsbereichs schließt das weitere Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Südlich der Bahnlinie" an. Dieses wird im Norden begrenzt von der der Bahnlinie München Ostbahnhof - Simbach am Inn.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig dargestellt. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine in der Denkmalliste verzeichneten Gebäudedenkmäler.

**2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan Nr. 30 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fläche des Plangebietes ist bebaut und wurde zuletzt von der Firma Meindl als Produktionsstätte für Dachziegel verwendet. Derzeit stehen die Gebäude teilweise leer und werden nördlich des Geltungsbereichs unter anderem zu Unterhaltungszwecken und als Gastronomie genutzt.

Das weitere Gewerbegebiet dient einer Firma zur Produktion von Holzraummodulen und einer Beamtenschule als temporäre Schulungseinrichtung.

**3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung**

**3.1 Regionalplan**

Im derzeit gültigen Regionalplan der Region 14 - München ist der Bereich des Bebauungsplanes als Bereich für Siedlungsentwicklung dargestellt

**3.2 Flächennutzungsplan**

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung zeigt, entwickelt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, einschließlich rechtswirksamer Änderungen bis 30.04.2014 der Stadt Dorfen, weist dieses Gebiet als Gewerbliche Baufläche aus. Entlang der Südgrenze verläuft die Staatsstraße 2084 als Straßenverkehrsfläche.

#### 4. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Entwicklung von leerstehenden Gewerbegebieten dient der regionalen Wirtschaft mit neuen Arbeitsplätzen und als Pull Faktor für Neuzusiedelnde.

Das Schaffen von Arbeitsplätzen vor Ort führt zu einer Reduzierung des Pendelverkehrs nach München, damit einhergehend einer besseren Klimabilanz und einer positiven Rückkopplungsschleife da Einnahmen in der Region bleiben.

Um dem Ansiedeln von neuem Gewerbe die Möglichkeit zu bieten im Planungsgebiet angemessen zu bauen wurde in der Stadtratsitzung vom 14.04.2021 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu bestehendem Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung von 18.05.2004 beschlossen.

Unter Berücksichtigung des ortsbezogenen Bedarfs an regionalen Arbeitsplätzen und im Hinblick darauf, dass sich die vorgesehene bauliche Entwicklung auf neuen Gewerbe genutzten Raum bezieht, steht das städtebauliche Konzept grundsätzlich im Einklang mit dem Ziel, einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung der Gewerbeflächen in Dörfen.

Ziel ist es, Arbeitnehmern die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in Dörfen zu halten.

Im Rahmen der vorgesehenen Gebietsfestsetzung sollen ausschließlich Gewerbenutzungen entstehen.

Es soll eine Bebauung in angemessenem Maßstab geschaffen werden.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage für den Bau von Gewerbegebäuden mit An-/Ablieferbereichen Talseits geschaffen werden.

#### 5. Planinhalte des Bebauungsplanes

Grundsätzlich gelten abgesehen von den festgesetzten Änderungen, die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2004 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen unverändert weiter.

##### 5.1 Dächer

Gebäude können mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° und Flachdächern gebaut werden.

Bei Flachdächern ist zu beachten, dass diese bei einer Größe von mehr als 200 qm dauerhaft begrünt oder mit einer PV-Anlage vorgesehen werden müssen.

Die Begrünung oder PV-Anlage muss mindestens 60 % der Flachdachgröße entsprechen.

##### 5.2 Gebäudehöhe

Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK Gelände auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Traufwandhöhe).

Die Firsthöhe bemisst sich ab OK Gelände, gemessen an der talseitigen Gebäudekante.

Die Wandhöhe bergseits wird ebenfalls von der OK Gelände auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bergseits gemessen, das gilt unabhängig vom Geländeverlauf.

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind bedingt durch die Topographie auf 5 m zu reduzieren.

Mauern zur Abstützung des Geländes sind im notwendigen Rahmen zulässig.

Die Mauern sind dann zu begrünen.

Aufbauten auf Flachdächern sind zulässig bis zu einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m oberhalb Flachdach.

Die Außenwände dieser Aufbauten müssen mindestens 50 cm von der Fassade zurückgesetzt werden.

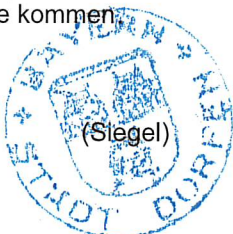
Die Aufbauten dürfen nicht mehr als 40% der gesamten Dachfläche einnehmen.

##### 5.3 Umweltschützende Belange

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes sind aufgrund der bisherigen Nutzung als Industriefläche zur Herstellung von Ziegeln und dem weiter als Gewerbegebiet ausgewiesenen Planbereich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie nachteilige Klimaauswirkungen zu erwarten.

Weiterhin dient die festgesetzte Dachbegrünung der Schaffung neuer Pflanzbereiche.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Luftverunreinigungen durch die Abgase der Baufahrzeuge und durch Stäube kommen.



Dörfen, den 24.11.2021

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