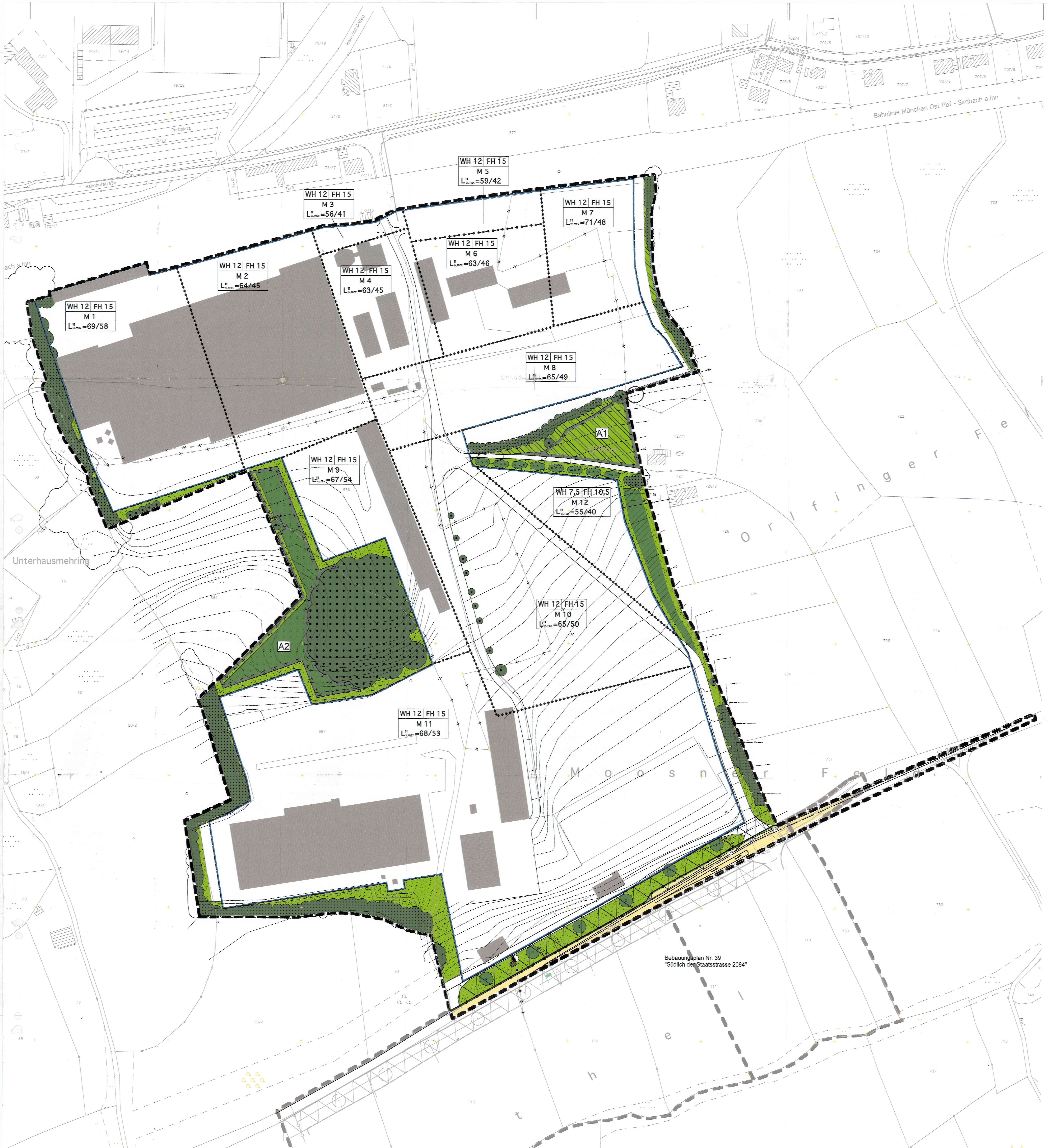


Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- §§ 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 Nr. 30 "Gewerbegebiet Südlich der Bahnlinie"als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

2. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WH 12 max. Wandhöhe (z.B. 12 m)

FH 15 max. Firsthöhe (z.B. 15 m)

Sichtdreiecke

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln und Gebäudehöhen

L"w,max=73/50 maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungpegel, z.B. 73/50 dB (A)/qm

13,50 Maßangabe in Metern (z. B. 13,50 m)

anbaufreie Zone

Trafostation

5. Grünordnerische Festsetzungen

Baum Bestand, zu schützen und zu erhalten

Wald, zu schützen und zu erhalten

Erstaufforstung Wald

Feldgehölz / Hecke Bestand, zu schützen und zu erhalten

Hecke / Feldgehölz, zu pflanzen
Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern;
Pflanzschema 1X1m
Anteil Baumarten 30%, Anteil Straucharten 70%;
Artenliste 10.1 A+B

Strauchhecke, zu pflanzen
Pflanzung aus 100% Straucharten
Pflanzschema 1X1m
Artenliste 10.1 C

Baumreihe entlang Staatsstraße 2084, zu pflanzen
Art: Acer platanoides Spitz-Ahorn
Qual.: Solitärbaum, mind. 4x.v., m.DB, StU 20-25cm
Die Pflanzung muß erst nach einer Aufgabe der derzeitigen Nutzung als Ziegelei verwirklicht und mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden

Raine, Gras-Kraut-Fluren, offene Grasflächen zu erhalten oder zu entwickeln;
extensive Pflege: Mahd ein- bis zweischürig, erste Mahd nach Anfang Juli, keine Düngung

Feuchtfläche / Feuchte Hochstaudenflur, mit Schilf- und Rörichtbeständen sowie Vernässungszonen mit entsprechenden Gras und Krautfluren zu erhalten oder zu entwickeln

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

6. Eingriffsregelung

A1 Ausgleichsfläche A 1:
Flächengröße ca. 1.980qm
(Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)

Nutzung als Pferdekoppel einstellen
Entwicklung einer feuchten Wiese mit Röhrichtbestand
Sukzession durch Nutzungsverzicht

A2 Ausgleichsfläche A 2:
Flächengröße ca. 4.000qm
(Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)

Erstaufforstung: Flächige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern
Pflanzschema 1X1m
Artenliste 10.1. A und C
Waldinneres: 100% Baumarten
Waldmantel (3-5m): 20% Baumarten, 80% Straucharten

Mindestqualitäten:
Baumarten: Heister / Stammbüsche, 2 x.v., 175-200 cm
Straucharten: Str, 2 x.v., 60-100 cm

Waldpflege und Nutzung nach ökologischen Gesichtspunkten;
Erstaufforstungsgenehmigung erforderlich

In den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zur landwirtschaflichen Nutzfläche auf Flurnummer 564 Entwicklung eines Staudensaumes:
Aufreisen der bestehenden Grasnarbe mit Grubber
Flächige Ansaat standortgerechte Mischung Staudensaum
Pflege: Periodische Mahd zur Verhinderung von Verbuschung
Mahdzeitpunkt: Frühjahr

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Grenze benachbarter Bebauungpläne

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

private Straßen und Wege

1966 Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

Gebiete unterschiedlicher Lärmkontingente

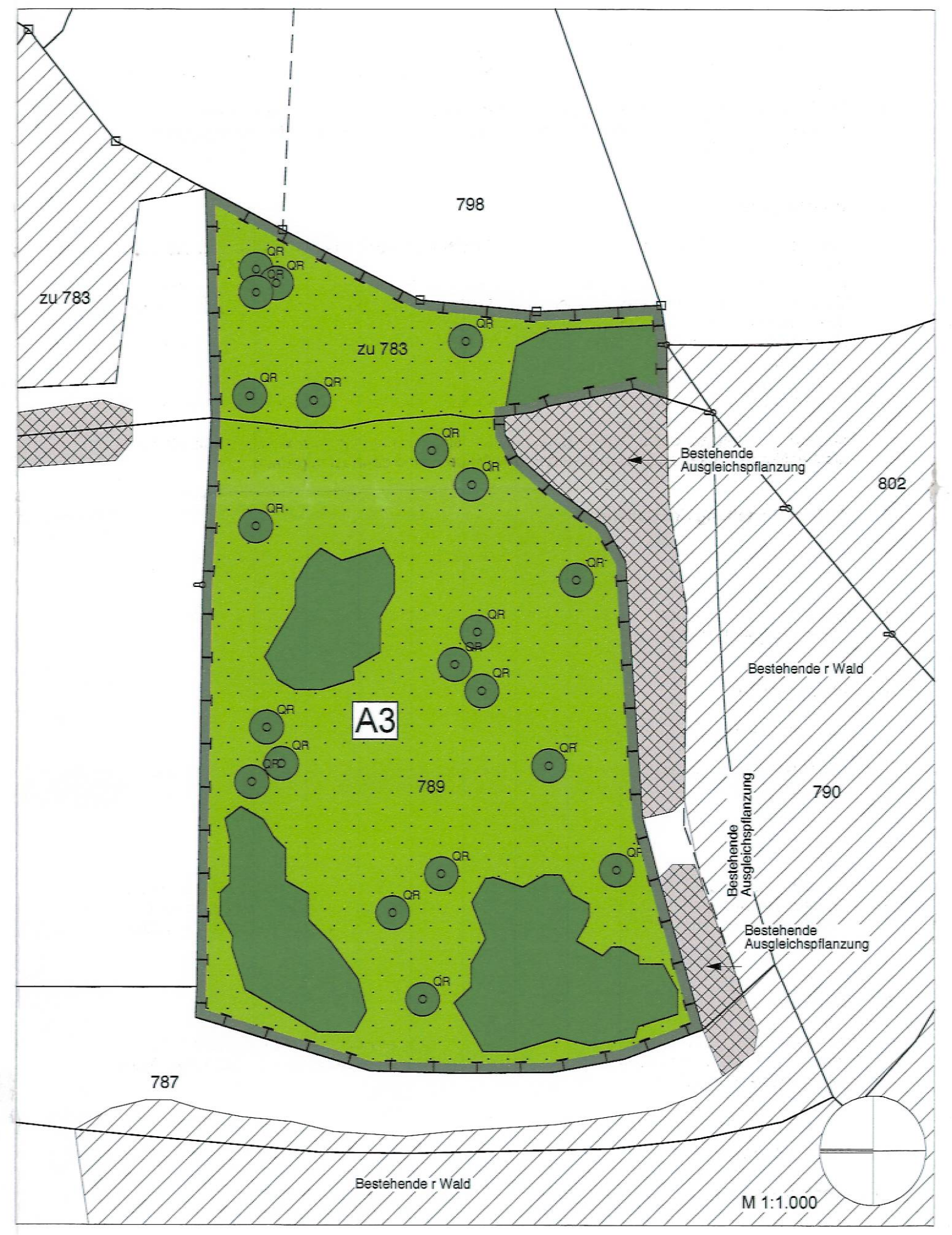
M 1

55 Höhenlinie

A3 Ausgleichsfläche 3,
Ausgleichsfläche außerhalb Gemeindegebiet Dorfen
(Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)

Teilflächen der Flurnummern 789, 783
Gemarkung Lappach, Gemeinde St.Wolfgang

Flächengröße: ca. 14.590 qm
Eigentum: Fa. Meindl GmbH & Co
Sicherung: Grundbucheintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast, sowie Bürgschaft



Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Pflanzung Feldgehölz
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Raster 1,5X1,5m

Anteil Baumarten 30%, Anteil Straucharten 70%
Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: Heister oder Stammbusch, 2x.v., H 175 - 200
Sträucher: Str., 2x.v., H 60 - 100

Baumarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Straucharten:

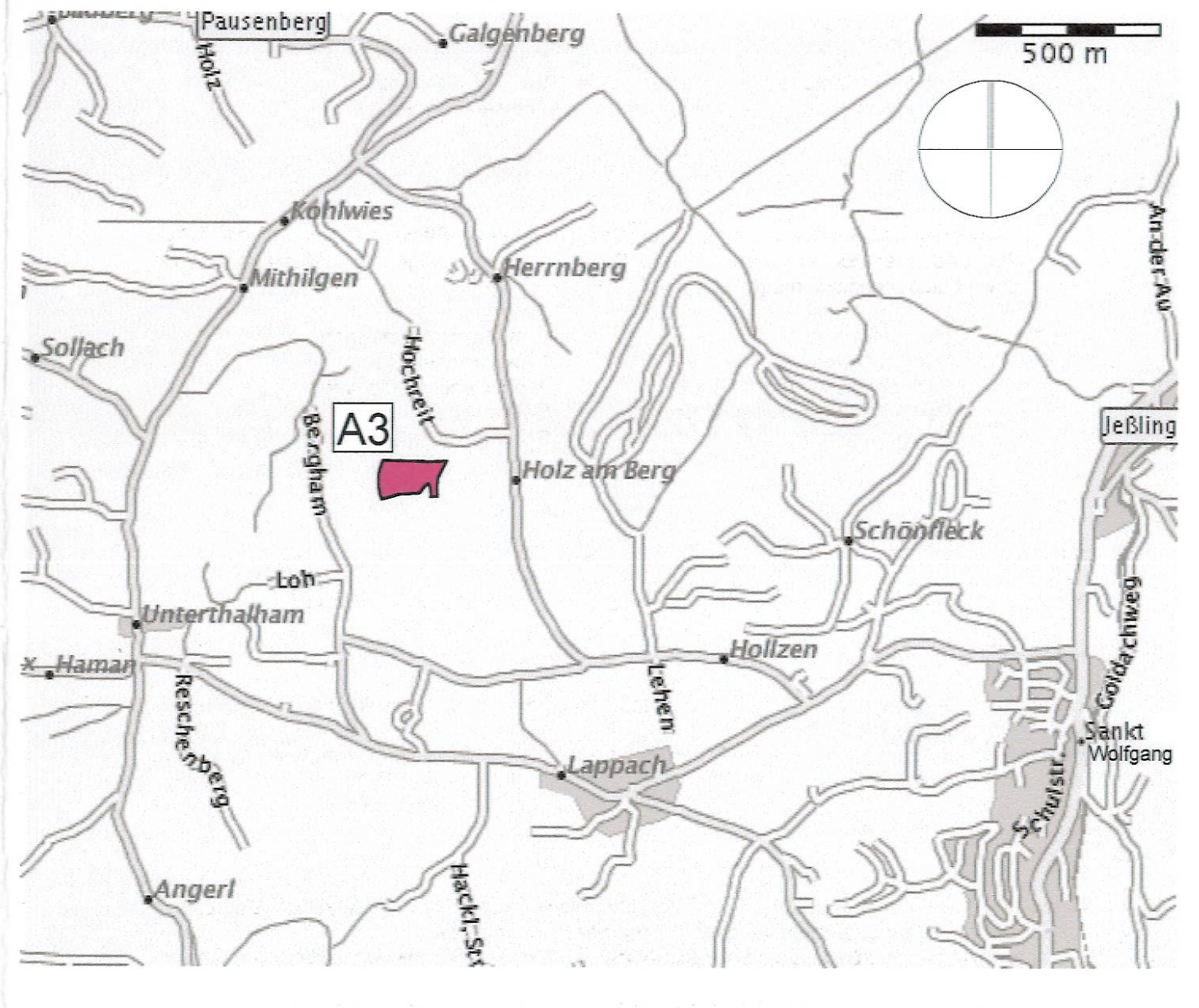
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Pflanzungist mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.

QR Pflanzung von Eichen-Solitärs und Eichen-Gruppen
Quercus robur Stiel-Eiche
Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 2x.v., m.B., StU 12-14cm

Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiese:
Aufreissen der bestehnden Grasnarbe mit Grubber
Ansaat standortgerechte Mischung artenreiche Wiese mit Kräutern
Extensive Pflege: Zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

Lageplan Ausgleichsfläche 3



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig. Gemäß §1 Abs. 10 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen, die zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Ziegelei notwendig sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl 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.

3. Immissionsschutz

3.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schall-Leistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel, der für den jeweiligen Bereich festgesetzt wurde, überschreitet. Die Zulässigkeit ist - außer für Büronutzung und ähnliche Nutzung - durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten von einer fachlich qualifizierten Stelle beim Genehmigungsantrag oder bei einer Nutzungsänderung nachzuweisen.
Das Lärmkontingent berechnet sich nach Entwurf DIN ISO 9613-2 (09/97) für das gesamte Betriebsgelände aus den je qm Baufläche festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schall-Leistungspegeln mit einer Emissionshöhe von 1m über Boden, ohne Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets befindlichen Bebauung und der theoretischen Annahme eines ebenen Geländes sowie mit Bodeneffekt nach alternativem Verfahren gemäß Abschnitt 7.3.2 Entwurf DIN 9613-2 (09/97).

3.2 Alle Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb sind entschädigungslos zu dulden. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der jeweilige Bauherr in eigener Zusändigkeit durchzuführen. Für die Berechnung des Schienenverkehrslärms gelten die Best. der 16. und 24. BImSchV, sowie der Richtlinie Schall 03.

4. Dächer

4.1 Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

4.2 Ausnahmsweise sind Flachdächer dann zulässig, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern. Flachdächer mit einer Größe von mehr als 200 qm müssen dauerhaft begrünt werden.

4.3 Die Breite der Gebäude, die mit einem Satteldach versehen werden, darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der First muß in jedem Fall über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 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.
Ausnahmen für First- und Wandhöhe können bei betriebstechnischer Notwendigkeit zugelassen werden.

5.2 Abgrabungen und Aufschüttugen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.
Mauern zur Abstützung des Geländes sind unzulässig. Ausnahmen können bei betriebstechnischer Notwendigkeit zugelassen werden. Die Mauern sind dann zu begrünen.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

6.1 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

6.2 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler, gegliedert werden.

7. Werbeanlagen

Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig.

Gegebenenfalls erforderliche Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und in einem Einzel-Bauantragsverfahren abzuhandeln.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune ohne Sockel mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen müssen nach Osten und Westen zum Ortsrand hin mit heimischen Gehölzen in lockeren Gruppen hinterpflanzt werden.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

10. Grünordnung

10.1 Bepflanzungen

Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:

Bäume:	Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Pflanzflächen:	Oberboden 40 cm
Rasenflächen:	Oberboden 20 cm

Folgende Mindestqualitäten sind, sofern nicht anders festgelegt, einzuhalten:

Einzelbäume / Baumreihen / Allee:	Hochstämme / Stammbüsche, 3-4x.v., mB, Stammumfang 16-18
Bäume in Hecken:	Heister / Stammbüsche, 2x.v., mB, 175 - 200
Bäume Parkplatz:	Hochstämme, Kronenansatz mind. 2.50m über Wurzelhals, 3-4x.v., mB/mDB, Stammumfang 18-20cm
Sträucher:	Str, 2x.v., 60-100

10.1 A Artenliste Bäume

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

10.1 B Ergänzende Artenliste Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

10.1 C Artenliste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinera	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

10.1 D Kletterpflanzen

Begrünung der Gebäude: Bei Neubauten sind fensterlose Flächen mit einer Breite größer 20m und einer Höhe von mind. 7m mit Kletterpflanzen der folgenden Listezu bepflanzen, soweit dies technisch möglich ist.

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Parthenocissus tric. Veitchii	Japanischer Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

10.2 Vegetationsbestand

Der im Plan gekennzeichnete Baum- und Vegetationsbestand ist einschließlich des Unterwuchses bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, bzw. RAS-LP 4 zu schützen und langfristig zu erhalten.

Notwendige Pflegemaßnahmen in Feldgehölzen und Hecken dürfen vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.
Ersatzpflanzungen bzw. ergänzende Pflanzungen sind mit den Arten der Listen unter 10.1.A und 10.1.C durchzuführen.

10.3 Verkehrsflächen

Flächen für die Feuerwehr außerhalb der Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sowie sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinenn oder Schotterrasen auszuführen.
Wasserundurchlässige Beläge sind nur aus zwingenden nutzungsbedingten Gründen zulässig.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenlisten 10.1.A oder B zur Begrünung dieser Stellplätze zu pflanzen.
Ausnahme: bestehende Stellplätze

Die Bepflanzung der Stellplätze im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitige

10.4 Lagerflächen

Lagerflächen sind im hängigen Gelände zusätzlich durch entsprechende Terrassierung und allseitige Sichtschutzpflanzung mit Gehölzen der Listen unter 10.1. in das Gelände einzubinden.
Die dabei entstehenden Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:2 auszubilden und vollflächig mit Gehölzen der Listen unter 10.1 zu bepflanzen.
Eine Bepflanzungen der Böschungen im Bereich von M11 ist nur notwendig, wenn die derzeitigen Nutzung als Ziegelei eingestellt wird.
Baulich befestigte Böschungen (z.B. Mauern, L-Steine) sind nicht zugelassen.
Maximalgrößen: maximal 6.500 qm zusammenhängende versiegelte Fläche

10.5 Grünflächen

Wird die Gesamtfläche oder werden Teilflächen einer andern gewerblichen Nutzung als der derzeitigen Nutzung als Ziegelei zugeführt, gilt:
Pro 300qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Artenlisten 10.1. A und B zu pflanzen.
Eine Durchgrünung der Parzellen in Ost-West-Richtung ist zu gewährleisten.
Für die Ausgestaltung von Terrassierungen gilt entsprechend 10.4.

10.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben. Die detailierte Ausbildung der Versickerungsanlagen ist im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen nachzuweisen.

10.7 Freiflächenplanung

Für alle größeren, den Charakter der Fläche verändernden Baumaßnahmen sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen, die den näheren Umgriff der Baumaßnahme darstellen und detaillierte Angaben zur Gestaltung der Flächen, Pflanzenauswahl und zu Pflanzqualitäten, Belägen und Gelände- und Höhenveränderungen enthalten.

11. Eisenbahn

11.1 Die gegebenen Vorflutverhältnisse für den in Bahn-km 47,586 angrenzenden Bahndurchlaß und der zugehörigen Entwässerungsgräben sind auch künftig sicherzustellen und zu gewährleisten.

11.2 Es dürfen keine Immissionen, wie z. B. starke Rauchentwicklung auftreten, die den Schienenverkehr beeinträchtigen können.

11.3 Bebaute Anliegergrundstücke können längs der Bahnlinie mit einer lückenlosen Einfriedung versehen werden.

12. Wasserwirtschaft

Bei einer eventuellen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen. Die Bauvorhaben sind entsprechend gegen Hang- und Schichtwasser zu schützen. Zu Oberflächengewässern ist mindestens ein Abstand von 5 Metern mit der Bebauung einzuhalten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen oder landwirtschaftlicher Hofstellen, soweit diese nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis erfolgt, ist ohne Einschränkung zu dulden.

2. Bodendenkmäler

Nach Art.8 DSchG unterliegen Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, der gesetzlichen Meldepflicht.

3. Brandschutz

Nach Absprache mit den Stadtwerken und der freiwilligen Feuerwehr Dorfen ist auf dem Gelände eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

4. Gehölz- und Grünbestand

Für Eingriffe in den bestehenden Wald kommen die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung. (Rodungserlaubnis, forstlicher Ausgleichsbedarf, etc.)

Feldgehölze und Hecken unterliegen dem Bestandschutz nach Art. 13e, Bayerisches Naturschutzrecht.
Feuchtflächen unterliegen dem Bestandschutz gemäß Art.13d, Bayerisches Naturschutzrecht.
Die Biotopschutzbestimmungen kommen selbstständig neben der Eingriffregelung zur Anwendung.
(Eingriffe in gesetzich geschützte Biotope benötigen z.B. Befreiungen)

5. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauugsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am 17.07.95 gefasst und am 15.09.98 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 04.06.98 hat in der Zeit vom 21.09.98 bis 21.10.98 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 04.06.98 hat in der Zeit vom 21.09.98 bis 21.10.98 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 09.09.03, 18.05.04 hat in der Zeit vom 20.10.03, 21.6.04 bis 20.11.03, 5.7.04 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Dorfen, den ....

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.04 wurde vom Bau-u. Umweltausschuss ~~Stadtrat~~ Dorfen am 13.07.04 gefasst (§ 10 BauGB).

Dorfen, den 14.07.2004

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Dorfen, den 25.04.2005 ....
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.04.05; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.04 in Kraft (§ 10 BauGB).

Dorfen, den 22.07.2005

(Siegel) ....
1. Bürgermeister

Stadt Dorfen

Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"

NORDEN
MASSTAB 1:1000
0M 50M 100 M

EBERHARD V. ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REG.BMSTR. LOHENSTEINSTR. 22 81241 MÜNCHEN TEL.561602 FAX.561658
LEX - KERFERS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA EMLING 25 85461 BOCKHORN TEL. 08122 943801 FAX 943802