

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG)
- 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 "Buchbacher Straße Nord" als

S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GF 300	höchstzulässige Geschoßfläche (z.B. 300 qm)
0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

3. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

B. HINWEIS

C. FESTSETZUNGEN

1. Dä

1.1 D
se

1.2 Be
se

Be
ke

1.3 Be
St
St

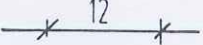
1.4 D
H
d

A
P
k

1.5 G
g
A
2

1.6 D
b
Z

2. H

0	offene Bauweise	1.4
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	1.5
3. Verkehrsflächen		
	öffentliche Verkehrsfläche	1.6
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
	Straßenbegleitgrün	2. 2.1
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2.2
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen	
	Maßangabe in Metern	
	Fläche für Garagen und Stellplätze	
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
GST	Gemeinschaftsstellplätze	
	Sichtdreiecke	
	Firstrichtung	
5. Grünordnerische Festsetzungen		
	öffentliche Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Kinderspielplatz	



offene Vorgärten (s. Punkt 5.3)



zu pflanzende Bäume

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



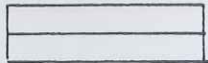
bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1077/11

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Höhenlinien in Metern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer

1.1 Die Dachneigung wird bei allen Gebäuden mit 25° bis 30° festgesetzt.

1.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 90 cm zulässig.

Bei Doppelhäusern sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.

1.3 Bei den Hauptgebäuden mit festgesetzter Firstrichtung sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

1.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

1.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

1.6 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchgiebel") können ausnahmsweise zugelassen werden.

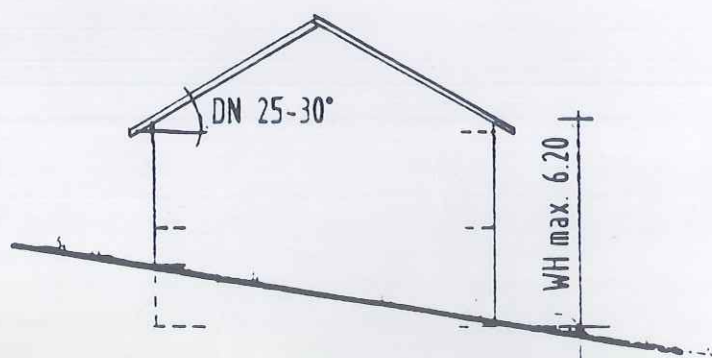
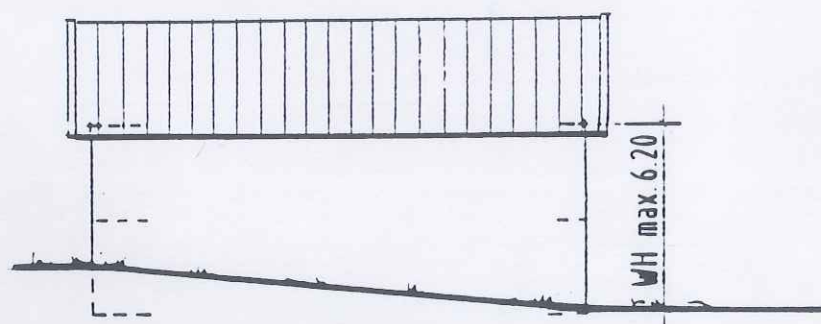
2. Höhenlage der Gebäude

- 1.3 Bei den Hauptgebäuden mit festgesetzter Firstrichtung sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
- 1.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.
- 1.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.
- 1.6 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchgiebel") können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Höhenlage der Gebäude

- 2.1 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen zur Angleichung des Grundstücks an die Straße sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) zulässig.
- 2.2 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei allen Gebäuden auf der Talseite mit maximal 6,20 m begrenzt.

SYSTEMSCHNITTE:



3. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 3.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
- 3.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 3.4 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.

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, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
- 5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 5.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

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

- 7.1 Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

- Großkronige Bäume: Solitär, 4xv, mB., 350 - 400
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 18-20 cm

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Spitzahorn

Bergahorn

5.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

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

7.1 Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

- Großkronige Bäume: Solitär, 4xv, mB., 350 - 400
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

- Kleinkronige Bäume: Solitär, 3xv, mB., 300 - 350
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

Hochstamm

7.2 Zu pflanzende Sträucher im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

Cornus mas	Kornelkirsche, 2xv., oB., 100 - 150 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea mas	Salweide
Salix pupurea	Korbweide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

7.3 Private Grünflächen:

- Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus 7.1 (großkronig) oder zwei Bäume aus 7.1 (kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.
- Mindestens 10 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen aus 7.2 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Hecken aus Thujen und anderen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Die nicht bebauten Teile der Grundstücke dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.
- Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Bei Neubaumaßnahmen mit mehr als zwei Wohneinheiten ist mit dem jeweiligen Bauplan ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

7.4 Pflanzung und Pflege:

- Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.
- Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

8. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

9. Wohneinheiten

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Immiss

Eine B
von w

Bei der
mit L
Grundr

E. NACHF

1.

2.

3.

- Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

8. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

9. Wohneinheiten

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

10. 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.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünsteifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster;
4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsimissionen auftreten.

Eine Bebauung entlang der Bahnlinie Dorfen-Velden in einem Abstand von weniger als 25 m, ist erst nach Stilllegung der Bahnlinie möglich.

Bei den Wohngebäuden, die an die bestehende Schreinerei angrenzen, muß mit Lärmimmissionen gerechnet werden. Dies ist bei der Gestaltung der Grundrisse zu beachten.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Mischsystem/Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Wegen und Begrenzungen von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat der Stadt Dorfen..... am 18.01.93 gefaßt und am 17.02.93 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

...Dorfen... den 12.01.94.....

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 18.01.93 hat in der Zeit vom 25.02.93 bis 25.03.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

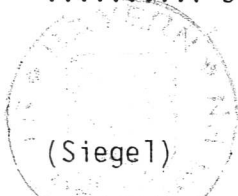


(Siegel)

...Dorfen... den 12.01.94.....

1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 18.01.93 hat in der Zeit vom 15.02.93 bis 19.03.93 stattgefunden (§ 4 BauGB).



(Siegel)

...Dorfen... den 12.01.94.....

1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs in der Fassung vom 18.01.93 hat in der Zeit vom 25.02.93 bis 25.03.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

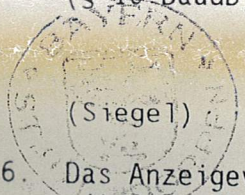


(Siegel)

...Dorfen... den 12.01.94.....

1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.93 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat der Stadt Dorfen..... am 17.05.93 gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

...Dorfen... den 12.01.94.....

1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.93 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Dorfen..... vom 20.09.93 an das Landratsamt Erding..... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.11.93 Az. 42/610-4/12 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



(Siegel)

...Dorfen... den 12.01.94.....

1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am

(Siegel)

1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.93 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde ... *Dorfen* ... vom 20.08.93 an das Landratsamt ... *Erding* ... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.11.93 Az. 42.16.10-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

... *Dorfen* ... den 12.01.94

1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am; 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 15.11.93 in Kraft (§ 12 BauGB).

... *Dorfen* ... den 12.01.94

1. Bürgermeister

(Siegel)

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN

'BUCHBACHER STRASSE NORD'



MASSTAB 1:1000

