

BEBAUUNGSPLAN DER STADT DORFEN FÜR DAS PLANGEBIET BACHMAYER STADL VOR DEM ISENER TOR AN DER ISENER STRASSE

STELLUNGNAHMEN UND AUSKÜNFTE:

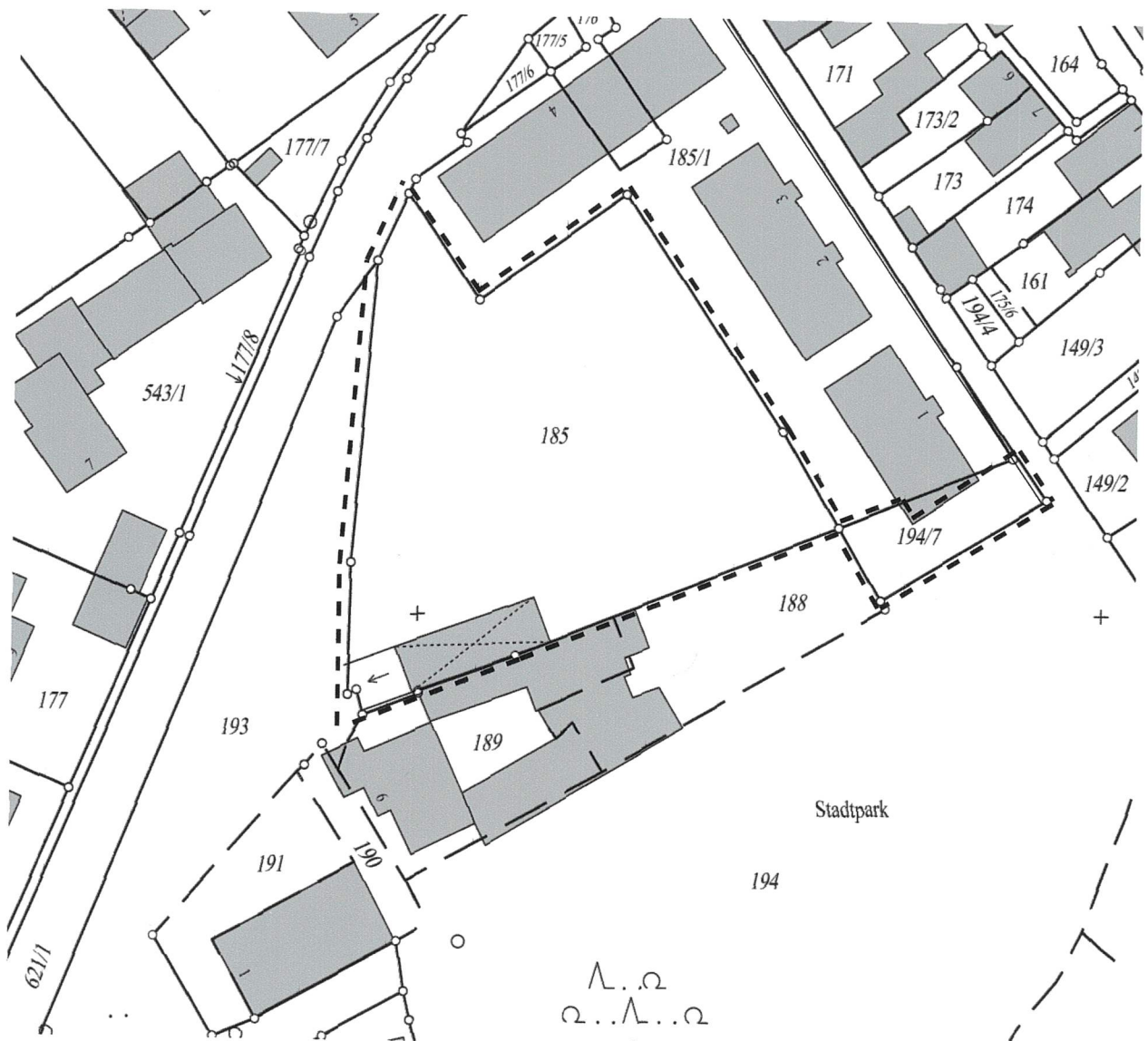
STADTVERWALTUNG DORFEN, BAUAMT

Rathausplatz 2, 84405 Dorfen T: 08081/4110

PLANFERTIGER:

DIPL.ING.FH ARCHITEKT H. LIEDL, DIPL.ING.UNIV. R. HOBMAIER

Planungsbüro HL2 Rathausplatz 8, 84405 Dorfen, T. 08081/1720 F. 938889 BYAK 174 789



AUSSCHNITT AUS DEM LAGEPLAN

M 1:1000

DIE STADT DORFEN ERLÄSST AUFGRUND DER PARAGRAFEN 1, 2, 9, UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG I.D.F.V 04.08.1997 U. ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) V. 31.05.1978 FÜR DAS PLANGEBIET "BACHMAYER STADL" DIESE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

I. AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Der Änderungsbereich wird als Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen werden störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1

Für den Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,5 die Geschosßflächenzahl mit 1,5 festgesetzt.

2.2

Die Anzahl der Vollgeschoße beträgt 3.

Zusätzlich ist auf den Gebäuden A und C jeweils ein Dachgeschoß, das kein Vollgeschoß i. S. d. Art. 2 Abs. 5 BayBO ist, laut Schemazeichnung zulässig (s. Zeichenerklärung). Maßgebend für den Nachweis ist die Grundfläche des unter dem Dachgeschoß liegenden Geschoßes.

3.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

3.1

Abweichungen von den Abstandsflächen gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind zulässig. Die abweichenden Maße werden als Mindestmaße festgesetzt.

3.2.

Die Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens muß mindestens 439,80 m üNN (HQ100) betragen.

3.3

Die maximale Wandhöhe beträgt:

- zur Isener Strasse 10,3 m,
- zu den Innenhöfen 9,3 m,

Der untere Bezugspunkt ist OK Gehweg an der Isener Strasse bzw. OKF EG im Innenhof, oberer Bezugspunkt ist OK Attika.

Die Wandhöhe des Dachgeschosses beträgt 2,3 m ab OK Terrassenbelag bis Schitt-punkt Dachhaut/Außenwand.

3.4.

Die Dachgeschoße der Gebäude A und C sind mit symmetrischen Satteldächern mit max. 15 Grad Dachneigung auszuführen. Die Außenwände der Dachgeschoße sind laut Schemaskizze (s. Zeichenerklärung) um min. 2 Meter von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen. Die Firstrichtung liegt immer in Längsrichtung der Gebäude. Das Gebäude B, sowie niedrigere Nebengebäude können mit Pultdach mit max. 15 Grad, oder mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

3.5

Vorbauten wie Erker, Wintergärten, Eingangsbauwerke sind gestalterisch deutlich von den Hauptbaukörpern abzuheben. (z.B durch leichte Stahlglaskonstruktionen, Farb-, Materialgestaltung).

Laubengänge und außenliegende Treppenräume bis 1,5 m Tiefe können außerhalb der Baugrenzen liegen (§ 23 BauNVO). Sie dürfen sich auf nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge erstrecken. Einhausungen und Verkleidungen sind transparent auszuführen.

3.6

Fenster von Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern an den der Schreinerei (Fl.Nr. 189) und der Isener Straße zugewandten Fassaden sind in Schallschutzklasse 3 auszuführen.

3.7

Zur Deckung geneigter Dächer dürfen nur naturrote Ziegel / Pfannen oder Blech verwendet werden.

Für Vordächer, Laubengänge und kleinere Anbauten sowie die Abfahrt zur Tiefgarage ist Glas- bzw. Blechdeckung möglich.

3.8

Notwendige Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen sind zu 1/3 ober- und zu 2/3 unterirdisch unterzubringen (§ 12 BauNVO).

Der Stellplatzschlüssel beträgt für:

Wohnungen: 1,5 Stpl. je Wohnung,

Gastronomie: 1 Stellplatz je 10 qm Nettogastraumfläche,

Altenpflege/Physiotherapie: 1 Stellplatz je 30 qm Hauptnutzfläche:

Arztpraxen: 1 Stellplatz je 30 qm Hauptnutzfläche,

sonstiges Gewerbe: 1 Stellplatz je 40 qm Hauptnutzfläche, mind. 1 Stpl. je Laden

3.9

Nebengebäude für Mülltonnen und Fahrräder, sowie als Kellerersatzräume können bis insgesamt 50 qm Grundfläche auf den dafür vorgesehenen Flächen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. GRÜNORDNUNG

4.1

PFLANZUNGEN:

Die Pflanzungen im Bereich privaten Grünflächen erfolgen durch folgende Bäume und Sträucher:

Großkronige Bäume:

Solitär,		4xv., mB., 350-400
oder Hst. bzw. Stammbusch		3xv., mB., STU 18-20 cm
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus rebur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	

Kleinkronige Bäume:

Solitär,		4xv., mB., 300-500
oder Hst. bzw. Stammbusch		3xv., mB., STU 16-18 cm
Alnus incana	Grau-Erle	
Betula pendula	Sand-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Obstbäume	Hochstamm	

4.2

UNTERPFLANZUNGEN:

Eine Unterpflanzung im Bereich der privaten Grünflächen erfolgt durch folgende Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	2xv., oB., 100-150
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea mas	Sal-Weide	
Salix purpurea	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

4.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Je 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Kugelförmige Bäume sind grundsätzlich -falls raumbildend notwendig- zulässig. Mindestens 10 % der nicht überbauten Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen der Pflanzliste können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Koniferen und ähnliche Gehölze sind jedoch nicht zulässig.

Die nicht bebauten Teile der Grundstücksfläche 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.

Auf der Tiefgarage ist im Bereich der Vegetationsflächen genügend Oberboden aufzubringen.

Zur öffentlichen Grünfläche des Stadtparks ist durch entsprechende, anschließende Bepflanzung ein Zusammenhang herzustellen.

Dem Eingabeplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.4 PFLANZUNGEN UND PFLEGE:

Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.

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 setzen.

II. HINWEISE

Archäologische Funde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

III. VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG:

1.

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 16.10.01 gefasst und am 08.11.01 ortüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 16.10.01 hat in der Zeit vom 13.11.01 bis 12.12.01 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 16.10.01 hat in der Zeit vom 13.11.01 bis 12.12.01 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom 06.02.02 hat in der Zeit vom 05.03.02 bis 04.04.02 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan i.d.F. vom 28.05.02 wurde vom Bau- und Umweltausschuß der Stadt am 28.05.02 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

2.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 30.07.02; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.02 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

84405 Dorken, 29.05.02
Ort Datum

7. Cew
1. Bürgermeister Siegel- Sterr



aufgestellt: Dorken, den 16.10.01
geändert: Dorken, den 06.02.02 ; 28.05.02
PLANUNGSBÜRO HL2

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER STADT DORFEN FÜR
DAS PLANGEBIET "BACHMAYER STADL" VOR DEM ISENER TOR AN DER ISENER STRASSE

1. ANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG:

Durch die Abtrennung des unbebauten Flurstückes Nr. 185 von dem bebauten Flurstück Nr. 185/1 ist die Planung nach dem geltenden Bebauungsplan nicht mehr realisierbar. Der geltende Bebauungsplan wird in dem dargestellten Geltungsbereich geändert. Für den restlichen Bereich gelten weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

2. GRUNDZÜGE DER STÄDTBAULICHEN KONZEPTION:

Der ursprüngliche Gedanke, das Grundstück mit einer Anlage für "Wohnen im Alter" zu bebauen wird in abgeänderter Form wieder aufgegriffen. Es soll der Service einer ambulanten Altenpflege als Nutzung integriert werden. Die späteren Bewohner können dieses Angebot je nach Bedarf in Anspruch nehmen.

Die gute Lage zum Zentrum macht das Grundstück attraktiv für Nutzungen rund um die Betreuung älterer Menschen. Die Baukörper werden auf zwei Hauptbaukörper und einen verbindenden Nebenkörper reduziert. Dadurch ergeben sich ruhige, begrünte Innenhöfe in Richtung des Stadtparks. Zusätzlich werden die Abstände zur bereits bestehenden Bebauung erheblich vergrößert, wodurch diese weniger verschattet wird. Der Eingang in die Anlage soll direkt von der Isener Strasse her erfolgen. Ein öffentlicher Platz vor dem Gebäude verspricht ein lebendiges Miteinander.

Das Angebot an Serviceleistungen beschränkt sich dabei nicht nur auf die Bewohner der Anlage, sondern dient auch der Versorgung der angrenzenden Stadtbereiche innerhalb und außerhalb der Stadtmauer. Durch kurze fußläufige Verbindungen wird eine Belebung des Bereiches vor dem Isener Tor erreicht.

3. KENNDATEN DER PLANUNG:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 bleibt erhalten.
Die Geschößflächenzahl wird wegen der Nähe zur wesentlich dichter bebauten Altstadt gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit 1,5 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschoße wird auf 3 begrenzt. Darüber wird ein zusätzliches Geschoß, das kein Vollgeschoß im Sinne des Art. 2 Abs. 5 ist, zugelassen. Um den Problemen der Belichtung der Dachgeschoße über Dachgauben zu begegnen, wird dieses Geschoß in Anlehnung an die bestehende Bebauung als zurückgesetztes Geschoß mit vorgelagerter Dachterrasse ausgebildet. Maßgebend für die Berechnung ist dabei nicht die Grundfläche des Dachgeschoßes selbst, sondern das darunterliegende Geschoß.

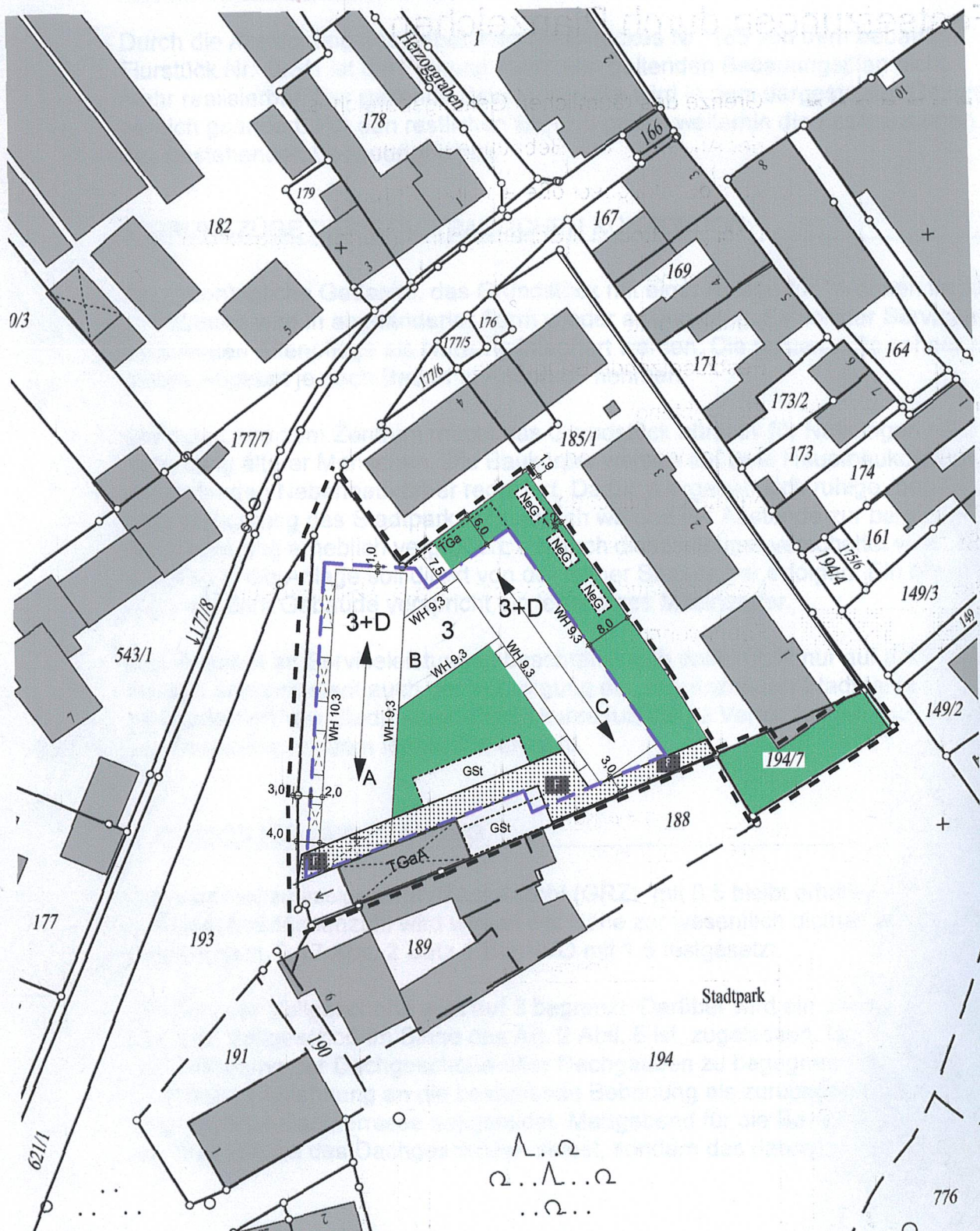
4. BESTAND UND ERSCHLIESSUNG:

Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 185 befindet sich kein baulicher Bestand und kein Baumbestand.

BEBAUUNGSPLAN DORFEN

"BACHMAYER STADL"

Zeichnerischer Teil



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen durch Planzeichen

-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
3	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
D	Dachgeschoß laut Schemaschnitt (Terrassengeschoß)
WH	Wandhöhe
A B C	Bauabschnitt
-----	Festzusetzende Baugrenze
←-----→	Firstrichtung
TGaA	Tiefgaragenabfahrt
	private Grünflächen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
NeG	Nebengebäude (Kellerersatzräume, Mülllagerräume)
	Feuerwehruzufahrt

