

BEBAUUNGSPLAN • DORFEN

TEIL • 2

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:

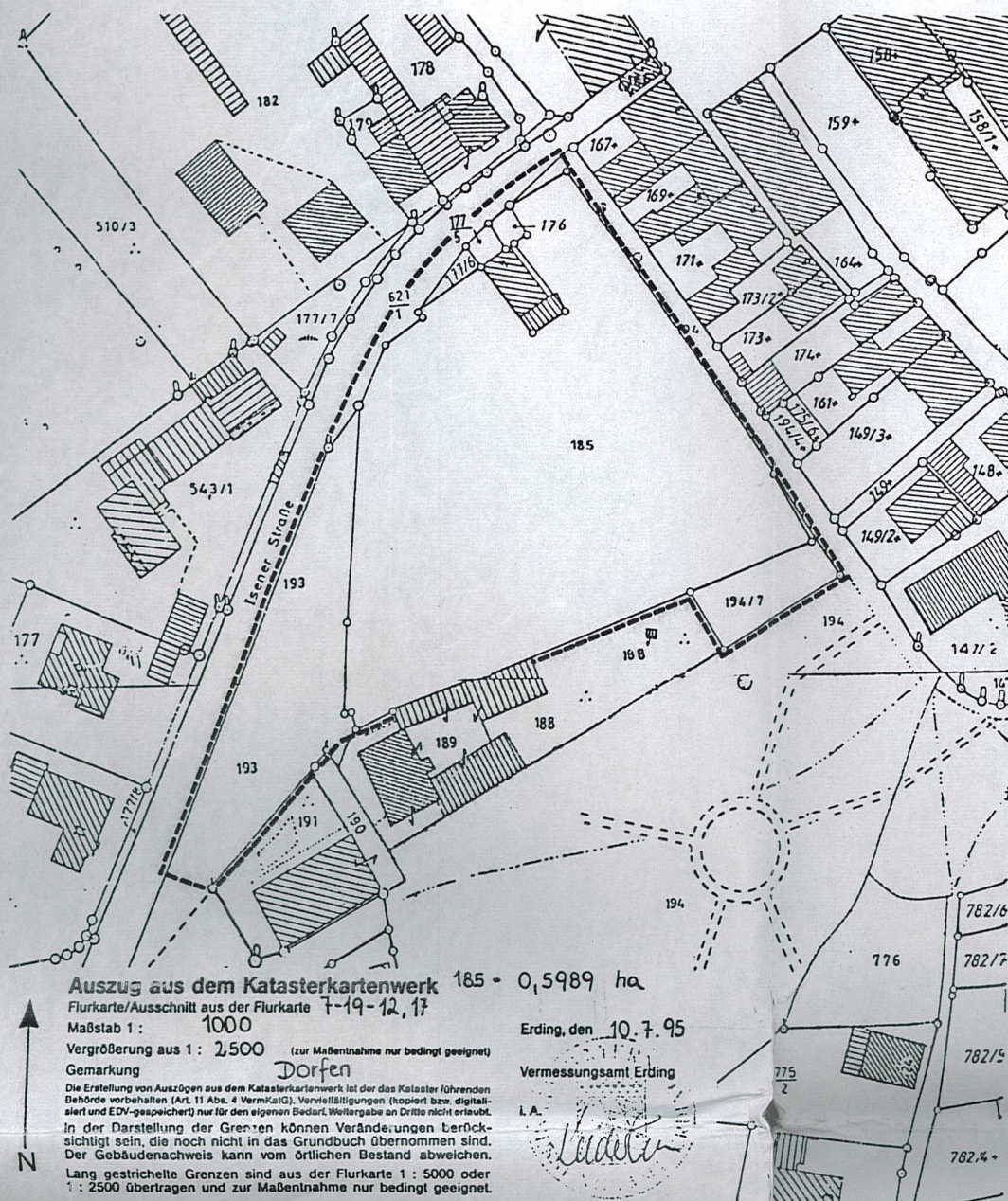
DIPL.ING.UNIV. ARCHITEKTEN E. WORBS, H. NEUNER & M. BELTINGER, REG.BAUM.
Lindwurmstr. 60 Gartenhaus, 80337 München T089/77904-1bis3,F089/7256701 BYAK 0152668,170262 / VDA 1591

GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER
85457 Wörth T: 08123 / 2363, F: 08123 / 4941

AUSSCHNITT AUS DEM LAGEPLAN

ca M. 1: 1500



DIE STADT DORFEN ERL.
BAUGESETZBUCHES (BauG
01.06.1994 U. ART. 23 DER
31.05.1978 FÜR DAS PLANG

I. AUSWEISUNGEN UND

1. ART DER BAULICHEN

Das Gebiet wird als allgem.
Ausgeschlossen werden die

2. MASS DER BAULICHEN

Die Grundflächenzahl (GR
die Geschoßflächenzahl (G

Die Anzahl der Vollgesch.
über den zulässigen Vollg

3. SONSTIGE FESTSETZUN

3.1. Innerhalb der gesondert
Gebietes dienende Läden
und gesundheitliche Zweck

Hierbei sind Abweichun
Wohnräume beeinträchtigt

3.2. Die Höhe des Erdgesch.
betragen. Im Bereich d
Grundstücksgrenze aufge
Straße hin abgestützt wer
Wichtige Gebäudeteile, in
HQ 100 gegen das Eindri
N.N.).

DORFEN

2

DIE STADT DORFEN ERLÄSST AUFGRUND DER PARAGRAPHEN 1, 2, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) I. D. F. V. 01.06.1994 U. ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) V. 31.05.1978 FÜR DAS PLANGEBIET "BACHMAYER STADL" DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

I. AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die unter Punkt 3, Nummer 4 und 5 aufgeführten Nutzungen.

2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,3 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) beträgt III, Aufenthaltsräume in anderen Geschossen über den zulässigen Vollgeschossen sind nicht zulässig.

3.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1.

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind zusätzliche, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Speisewirtschaften und sonstige Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Erdgeschoß zulässig. (§4 Absatz 2, 3 BauNVO)

Hierbei sind Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen zulässig, falls keine Wohnräume beeinträchtigt werden. (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO)

3.2.

Die Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens muß mindestens 439,12 m ü.N.N. (HQ100) betragen. Im Bereich der Isener Straße muß daher der Vorgartenbereich bis zur Grundstücksgrenze aufgeschüttet und durch Mauern von maximal 1,00 Meter Höhe zur Straße hin abgestützt werden (außerhalb der Baugrenzen / Baulinien).

Wichtige Gebäudeteile, insbesondere Keller und Tiefgaragen, sind mindestens 0,5 m über HQ 100 gegen das Eindringen von Hochwasser zu sichern ($439,12 + 0,50 = 439,62$ m ü. N.N.).

3.3.

Die maximale Wa zum Herzoggrabe zur Isener Straße Bezugshöhe ist da

3.4.

Das dritte Ober Geschoßen abges

3.5.

Alle Gebäude sin von erdgeschoss werden.

Die Firstrichtung

Die Anordnung v (Fl.Nr. 189) zug und Kinderzimm

Hinweis:

Im Rahmen der Ein konkreten Vorkehru vorzusehen bzw. zu

Zur Deckung ge werden.

Für Vordächer Glas- bzw. Blech

3.6.

Notwendige St Garagengeschoß (§12 BauNVO) Der Stellplatzsch IMBek. Vollzu Altenwohnungen Nebenflächen, d

3.7.

Ausserhalb der Nebenanlagen in

3.8.

Mülltonnen u Grundstücksflä unterzubringen.

3.3.

Die maximale Wandhöhe beträgt
zum Herzoggraben für die Laubengänge 9,2 m, für die massiven Baukörper 8,6 m,
zur Isener Straße für massive Baukörper 10,3 m.
Bezugshöhe ist das Staßenniveau am Isener Tor (439,36 m ü. N. N.)

3.4.

Das dritte Obergeschoß der massiven Baukörper muß gestalterisch von den unteren
Geschoßen abgesetzt werden.

3.5.

Alle Gebäude sind mit Pultdächern mit max. 25° Dachneigung auszuführen, mit Ausnahme
von erdgeschossigen Gebäudeteilen; diese können als begrünte Flachdächer ausgeführt
werden.
Die Firstrichtung liegt immer in Längsrichtung des Gebäudes.

Die Anordnung von Fenstern für Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer an den der Schreinerei
(Fl.Nr. 189) zugewandten Giebelfassaden wird ausgeschlossen. Fenster von Schlaf-, Wohn-
und Kinderzimmern zur Isener Straße sind mit Schallschutzklasse 3 auszustatten.

Hinweis:

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung sind die zum Schutz des Wohnhauses auf Fl.Nr. 189 erforderlichen
konkreten Vorkehrungen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung, Verlängerung der Rampenbebauung)
vorzusehen bzw. zu beauftragen.

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.

3.6.

Notwendige Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen sind in einem
Garagengeschoß unterzubringen, das vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegt.
(§12 BauNVO)

Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Anzahl der Stellplätze und den Richtzahlen der
IMBek. Vollzug der Art. 58 / 59 BayBo vom 12.02.1978. Für Gebäude mit
Altenwohnungen wird eine Zahl von 0,75 Stellplätzen je Wohnung mit zugehörigen
Nebenflächen, die der Betreuung der Bewohner dienen, festgelegt.

3.7.

Ausserhalb der mit Baulinien und Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Flächen dürfen
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht errichtet werden.

3.8.

Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten
Grundstücksflächen oder in einem Geschoß unterhalb der Geländeoberfläche
unterzubringen.

BACHMAYER • STADL

TEXT • MIT • BEGRÜNDUNG

4

II. PFLANZAUFLAGEN

1.

PFLANZUNGEN

Die im Plan dargestellten, verbindlichen Pflanzungen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen durch folgende Bäume:

Großkronige Bäume

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

Kleinkronige Bäume

Solitär,		3xv., mB., 300-500
oder Hst bzw. Stammbusch		3xv., mB., STU 16-18cm
Alnus incana	Grau-Erle	
Betula pendula	Sand-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Obstbäume	Hochstamm	
Von den im Bebauungsplan festgesetzten Lagefestsetzungen kann geringfügig abgewichen werden.		

2.

UNTERPFLANZUNGEN

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

Cornus sanguinea	Hartriegel	2xv., oB., 100-150cm
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	

3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die im Plan dargestellten, schützenswerten Großbäume sind zu erhalten und im Falle von Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

Je 300qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sowie der Bestand sind anrechenbar.

Kugelförmige Bäume sind zusätzlich -falls raumbildend notwendig- zulässig.

Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen der Pflanzliste können hierbei auch bis zu 30% Ziergehölze verwendet werden. Koniferen und buntblättrige Laubgehölze 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.
In jedem Falle ist die Fassade entlang der Isener Strasse mit Kletterpflanzen zu versehen.

Auf der Tiefgarage sind im Bereich der Vegetationsflächen mindestens 20cm lehmiges Material und 60cm Oberboden aufzubringen.

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

Dem Eingabeplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

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 Bauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

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

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND IM PARALLELVERFAHREN DAZU ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT DER FL.NR. 185, 194/7, 176, 177/5, UND 177/6 GEMARKUNG DORFEN

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Am 13.03.1995 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke mit der FL.NR. 185, 194/7, 176, 177/5 und 177/6 Gemarkung Dorfen mit Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) beschlossen. Diese Grundstücke sind Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

III. VERFAHRENSVERGANG

1. AUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat am 06.09.96 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke 177/5, 177/6 (und 193) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist vom 06.09.96 datiert.

Dorfen, den. 06.09.96

2. PLANFERTIGUNG

2.1. Für die Erarbeitung

München, den. 07. Aug. 1996

2.2. Für die Erarbeitung

Wörth, den. 07. Aug. 1996

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung gemäß § 1a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die Stadt hat die allgemeine Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.
vorheriger ortsüblicher Zustand

Dorfen, den. 06.09.96

Ausgeglichen wird dies durch die Erhöhung des südlichen Bereiches des Stadl und die Park und Weiterführung

Die Torsituation des Stadl ist in der Planzeichnung als größere Traufhöhe als im Bebauungsplan aufgenommen wird- die Traufhöhe des dritten Obergeschoßes ist als gestrichelte Linie gekennzeichnet und abgegrenzt

3. BESTAND INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bestand und Baumbestand zu ergänzen werden.

III. VERFAHRENSVERMERKE**1. AUFSTELLUNG**

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.03.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke der FL.NR. 185, 194/7, 176, 177/5, 177/6 (und 193) Gemarkung Dorfen im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den. 06.09.96

.....
(1. Bürgermeister)

2. PLANFERTIGUNG**2.1. Für die Erarbeitung des Planentwurfes**

München, den. 07. Aug. 1996



(AB Worbs, Neunen, Beltinger)

2.2. Für die Erarbeitung der Grünordnung

Wörth, den. 07. Aug. 1996

.....
(Landschaftsarchitekt Max Bauer)

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB

Die Stadt hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 02.11.95 bis 07.12.95 mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 09.11.95 öffentlich dargelegt.

Dorfen, den. 06.09.96

.....
(1. Bürgermeister)

4. STELLUNGNAHME TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom
06. 11. 95 bis *07. 12. 95* Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Dorfen, den *06.09.96*

.....
(1. Bürgermeister)

5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am *18. 12. 95* den Auslegungsbeschluß getroffen.

Dorfen, den *06.09.96*

.....
(1. Bürgermeister)

6. AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB
vom *20. 01. 96* bis einschließlich *20. 03. 96* im Rathaus in Dorfen öffentlich
ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich
bekannt gemacht worden.

Dorfen, den *06.09.96*

.....
(1. Bürgermeister)

7. BESCHLUSS

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluß des Stadtrates vom *25. 03. 96* den Bebauungsplan
gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den *06.09.96*

.....
(1. Bürgermeister)

6. KOSTENSCHÄTZUNG

Folgende Erschließungskosten werden veranschlagt:

Ausbau der Straßen und Wege incl. Beleuchtung und Begrünung	ca	110.000,00 DM
Kanalisation	ca	95.000,00 DM
Wasserversorgung	ca	35.000,00 DM

Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea mas
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Schlehe
Faulbaum
Hunds-Rose
Sal-Weide
Korb-Weide
Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

8

8. ANZEIGE, FESTSTELLUNG

Die Stadt Dorfen hat mit Antrag vom 14.05.96 den Bebauungsplan bei der Regierung von Oberbayern gemäß §2 ZuStVBauGB angezeigt. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 30.7.96 festgestellt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

München, den 26.9.96



Klaus-Peter Schmitt
Klaus-Peter Schmitt (ROB)
Ltd. Regierungsdirektor
Regierung von Oberbayern

9. ABSCHLUSS, EINSICHT

Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 30.08.96 gemäß §12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan wird somit rechtsverbindlich.

Dorfen, den 06.09.96

Antz
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
TEIL 2 SATZUNGSTEXT MIT BEGRÜNDUNG **INDEX 1.4**

ZUSTÄNDIGER REGIERUNGSBEZIRK **REGIERUNG V. OBERBAYERN**
ZUSTÄNDIGER LANDKREIS **LANDRATSAMT ERDING**
ZUSTÄNDIGE KOMMUNE **STADT DORFEN**

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.

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

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND IM
PARALLELVERFAHREN DAZU ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT DER FL.NR. 185, 194/7, 176, 177/5, UND 177/6
GEMARKUNG DORFEN

1.

ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG

Am 13.03.1995 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke mit der FL.NR. 185, 194/7, 176, 177/5 und 177/6 Gemarkung Dorfen mit Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) beschlossen. Diese Grundstücke sind Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. (Beschluß der Sanierungssatzung vom 05.03.1990)

Das Planungsgebiet, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, jedoch außerhalb des historischen Stadtkernes gelegen, war ursprünglich mit großen Baumassen, dem sog. Bachmayr Stadl, bebaut.

Die seit etlichen Jahren zum Großteil brachliegende Fläche soll nun einer ihrer Lage und ihrem Wert entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Ebenso soll die Zufahrt zum Ortszentrum von Isen her eine angemessene Gestaltung finden.

Als Nutzung ist vorwiegend eine Anlage für "Wohnen im Alter" vorgesehen. Geplant sind ca. 70 bis 80 Wohneinheiten für alte Menschen mit Nebenflächen für Betreuung und Lebensgestaltung der Bewohner, soziale, kulturelle und gesundheitsfördernde Einrichtungen für Bewohner und Öffentlichkeit.

Da diese besondere Wohnform auf Grund der geringeren Mobilität der Bewohner in unmittelbarer Nähe des Zentrums mit allen Versorgungseinrichtungen liegen sollte, und in Dorfen und Umgebung außer dem reinen Pflegeheim Maria Stern keine weiteren Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung bestehen, erweist sich das beschriebene Grundstück als besonders für ein solches Projekt geeignet.

2.

EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER STADT

Für den derzeit gültigen Flächennutzungsplan, der für die Grundstücke ein Mischgebiet ausweist, soll ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Im Parallelverfahren dazu ist ein Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet für die Grundstücke 185, 194/7, 176, 177/5 und 177/6 Gemarkung Dorfen aufzustellen.

Die Obergrenzen des §17 BauNVO (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) sollen aus folgenden Gründen überschritten werden:

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar zwischen dem historisch gewachsenen, sehr dicht bebauten Innenstadtbereich und den lockerer bebauten Stadtrandgebieten (hier Mischgebiet). Um dieser Zwischenlage gerecht zu werden, soll eine erhöhte Dichte als Mittelwert zwischen den angrenzenden Gebieten festgesetzt werden und der Straßenraum der Isener Straße durch Ausweisung entsprechender Bauräume und Baulinien gefaßt werden.

Dorfen, den. 06. 09. 96

.....
(A. Bürgermeister)

10

Ausgeglichen wird diese erhöhte Dichte durch die Festsetzung von Bauräumen, die sich im südlichen Bereich des Planungsgebietes zum Stadtpark öffnen und so eine Verbindung zum Park und Weiterführung des großen Grünbereiches in das Wohngebiet herstellen.

Die Torsituation des Isener Tores mit den angrenzenden Gebäuden weist eine wesentlich größere Traufhöhe als die neuen Baukörper auf, so daß -obwohl die Dreigeschossigkeit aufgenommen wird- die städtebauliche Dominanz des Tores nicht beeinträchtigt wird. Das dritte Obergeschoß der neuen Bauten soll zur Gliederung als Dachgeschoß gestalterisch gekennzeichnet und abgesetzt werden.

3.
BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein erhaltenswerter baulicher Bestand und Baumbestand; der Baumbestand entlang des Herzoggrabens soll ersetzt und ergänzt werden.

4.
ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die verkehrsmäßige Anbindung des Grundstückes erfolgt über die Isener Strasse; somit wird zugleich ein Anschluß an das überörtliche Straßensystem erreicht. Eine Belastung von Wohngebieten durch zusätzlichen Erschließungsverkehr erfolgt nicht.

Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird im Trennsystem vorgesehen. Ein Anschluß an den Hauptsammelkanal in der Isener Strasse ist möglich.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung der Stadt gesichert (Stadtwerke Dorfen) und erfolgt über die Anschlüsse an der Isener Strasse.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Dorfen, ohne Trafo.

5.
BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Die gesamte Baufläche für Wohnungs- und Gewerbebau soll in einem Zuge erschlossen werden.

Der bauliche Ablauf erfolgt in mehreren Teilschritten.

Zur Isener Strasse hin werden Flächen für gemeinschaftliche soziale, kulturelle und gesundheitliche Nutzung ausgewiesen.

Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Dies sind in erster Linie Baumgruppen im Innenbereich und straßenbegleitende Alleebäume entlang der Isener Strasse und des Herzoggrabens, teils auf öffentlichem Grund.

6.
KOSTENSCH

Folgende Ers

Ausbau der S
incl. Beleuch

Kanalisation

Wasserverso

Anlagen, Ge

7.
PLANVERV

Die Planver
Veräußerung
Anlage, der

Dorfen, den

Dorfen, den..06.09.96

.....
(A. Bürgermeister)

Dorfen, den..

10

Ausgeglichen wird diese erhöhte Dichte durch die Festsetzung von Bauräumen, die sich im südlichen Bereich des Planungsgebietes zum Stadtpark öffnen und so eine Verbindung zum Park und Weiterführung des großen Grünbereiches in das Wohngebiet herstellen.

Die Torsituation des Isener Tores mit den angrenzenden Gebäuden weist eine wesentlich größere Traufhöhe als die neuen Baukörper auf, so daß -obwohl die Dreigeschossigkeit aufgenommen wird- die städtebauliche Dominanz des Tores nicht beeinträchtigt wird. Das dritte Obergeschoß der neuen Bauten soll zur Gliederung als Dachgeschoß gestalterisch gekennzeichnet und abgesetzt werden.

3.

BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES :

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein erhaltenswerter baulicher Bestand und Baumbestand; der Baumbestand entlang des Herzoggrabens soll ersetzt und ergänzt werden.

4.

ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG :

Die verkehrsmäßige Anbindung des Grundstückes erfolgt über die Isener Strasse; somit wird zugleich ein Anschluß an das überörtliche Straßensystem erreicht. Eine Belastung von Wohngebieten durch zusätzlichen Erschließungsverkehr erfolgt nicht.

Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird im Trennsystem vorgesehen. Ein Anschluß an den Hauptsammelkanal in der Isener Strasse ist möglich.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung der Stadt gesichert (Stadtwerke Dorfen) und erfolgt über die Anschlüsse an der Isener Strasse.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Dorfen, ohne Trafo.

5.

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG :

Die gesamte Baufläche für Wohnungs- und Gewerbebau soll in einem Zuge erschlossen werden.

Der bauliche Ablauf erfolgt in mehreren Teilschritten.

Zur Isener Strasse hin werden Flächen für gemeinschaftliche soziale, kulturelle und gesundheitliche Nutzung ausgewiesen.

Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Dies sind in erster Linie Baumgruppen im Innenbereich und straßenbegleitende Alleebäume entlang der Isener Strasse und des Herzoggrabens, teils auf öffentlichem Grund.

6.

KOSTENSCH

Folgende Ers

Ausbau der S
incl. Beleuch

Kanalisation

Wasserverso

Anlagen, Ge

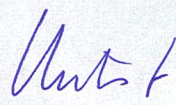
7.

PLANVERV

Die Planver
Veräußerung
Anlage, der

Dorfen, der

Dorfen, den. 06.09.96


.....
(1. Bürgermeister)

11

6.
KOSTENSCHÄTZUNG

Folgende Erschließungskosten werden veranschlagt:

Ausbau der Straßen und Wege incl. Beleuchtung und Begrünung	ca	110.000,00 DM
Kanalisation	ca	95.000,00 DM
Wasserversorgung	ca	35.000,00 DM
Anlagen, Gewässer etc.	ca	66.000,00 DM

7.
PLANVERWIRKLICHUNG

Die Planverwirklichung erfolgt in drei Ausbaustufen und soll im wesentlichen durch Veräußerung der Wohnungen erfolgen durch den zukünftigen Eigentümer und Betreiber der Anlage, der zur Zeit eine Kaufoption auf dieses Gebiet besitzt.

Dorfen, den.....


.....
(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

TEIL 2 SATZUNGSTEXT MIT BEGRÜNDUNG

INDEX 1.4

ZUSTÄNDIGER REGIERUNGSBEZIRK REGIERUNG V. OBERBAYERN
ZUSTÄNDIGER LANDKREIS LANDRATSAMT ERDING
ZUSTÄNDIGE KOMMUNE STADT DORFEN
PLANGEBIET GEMARKUNG DORFEN
FL.NR.: 176, 177/5, 177/6 185, 194/7

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

PLANINHALT

SATZUNG, BEGRÜNDUNG

DATUM

12. SEPTEMBER 1995

ÄNDERUNGEN:

GEM. BESCHLUSS ZU ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFF. BELANGE 18.12.95
GEM. BEITRITTSBESCHLUSS ZU AUFLAGEN DER REG. V. OBERBAYERN 07.08.96

KOMMUNE:

M. Häßner
STADT DORFEN, STADTVERWALTUNG, RATHAUSPL. 2, 84405 DORFEN, T:08081/4110

GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER, 85457 WÖRTH, T: 08123 / 2363, F: 08123 / 4941

PLANFERTIGER

DIPL.ING.UNIV. ARCHITEKTEN E. WORBS, H. NEUNER & M. BELTINGER, REG.BAUM.
Lindwurmstraße 60, Gartenhaus, 80337 München T:089/779041, F:089/7236791 BYAK 0152668, 170262 / VDA 1591
Entwurf/Planung: Dipl.-Ing. H.Neuner ArchitektVDA, Dipl.-Ing. M.Häßner, Dipl.-Ing. M.Beltinger Regierungsbaumeister