

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 98 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 "Oberfeld" als

S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Sondergebiet "Bau Steine Erden"

GR 1800

höchstzulässige überbaubare Grundfläche
in Quadratmetern

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- bzw. Radweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün

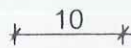
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

H 1

Haustyp (z.B. Nr. 1)



Maßangabe in Metern



Fläche für Garagen

GGa ü

Gemeinschaftsgaragen überdeckt

Ga ü

Garagen überdeckt

Ga

Garagen



Sichtdreiecke



20 KV-Freileitung mit Schutzstreifen



Trafostation



Firstrichtung



First Pultdach

WH 7

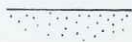
max. Wandhöhe (z.B. 7 m)

FH 9

max. Firsthöhe (z.B. 9 m)



Brücke



offene Vorgärten



zu erhaltende Lärmschutzwand

5. Grünordnerische Festsetzungen



zu erhaltender Einzelbaum



zu erhaltendes Obstgehölz



zu erhaltende private Obstwiese



zu erhaltende mesophile Strauchhecke



C. FE

1. Art

De

Ba

fes

Im

nic

Im

Be

Zer

ode

Die

hal

2. Äuf

gek

2.1 Hau

Im

ges



sonstige zu erhaltende Gehölzgruppe



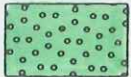
zu pflanzende Einzelbäume



zu pflanzende Obstgehölze



zu pflanzende mesophile Strauchhecke



Sukzessionsfläche



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Kinderspielplatz

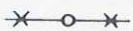


Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



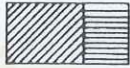
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



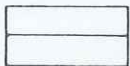
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1077/11

Flurstücknummern



bestehende Baukörper



vorgeschlagene Baukörper



Höhenlinien in Metern



Böschungen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Sondergebiet "Bau Steine Erden" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 nicht zulässig.

Im Sondergebiet sind nur folgende Betriebsbranchen zulässig:

Betriebe zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren.

Die zu den o.a. Betrieben dazugehörigen Betriebsgebäude, wie Lagerhallen und Büros.

2. Äußere Gestaltung und Höhenlage der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet

2.1 Haustypen

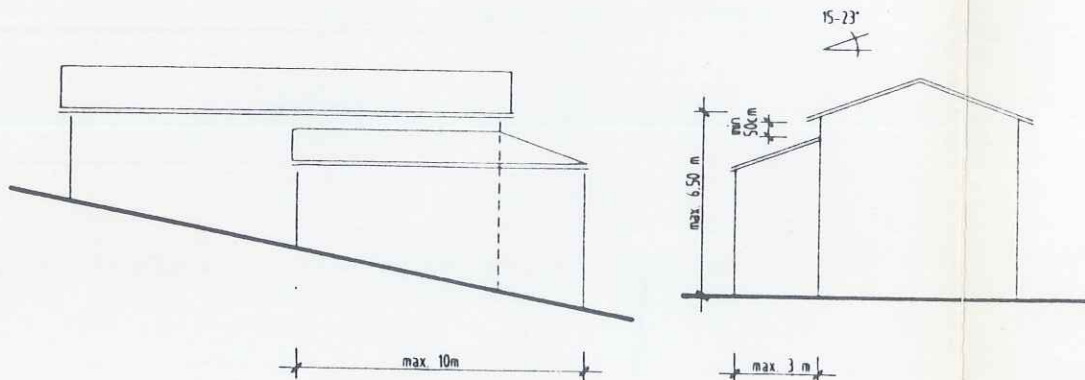
Im Allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden zwei Haustypen festgesetzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden zwei Haustypen festgesetzt:

Haustyp 1

Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	110 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	15 - 23°
Dachmaterial:	Farbton grau
(z.B. Titanzinkblech oder Betonstein)	
Dacheinschnitte und Gauben:	unzulässig
Wandhöhe talseits:	max. 6,50 m
Anbauten an das Hauptgebäude:	
eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind bis zu einer Tiefe von 3 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 10 m betragen. Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden.	

Als Dachform ist ein Pultdach mit der Neigung des Hauptgebäudes zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind zulässig.



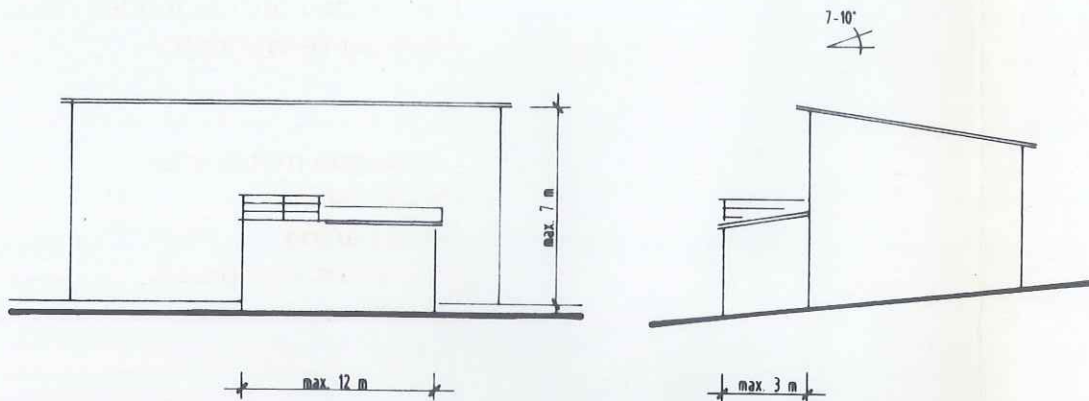
Haustyp 2 - Gebäude mit Pultdach

Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	140 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Dachform:	Pultdach
Dachneigung:	7 - 10°
Dachmaterial:	Farbton grau
(z.B. Titanzinkblech oder Betonstein) sowie extensiv begrünte	
Grasdächer	
Dacheinschnitte und Gauben:	unzulässig
Wandhöhe talseits (First des Pultdaches):	7,00 m
Anbauten an das Hauptgebäude:	
eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind bis zu einer Tiefe von 3 m ausschließlich auf der Südseite über die Baugrenzen hinaus	

zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 12 m betragen.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden.

Als Dachform ist ein Pultdach mit der gleichen Neigung des Hauptgebäudes zulässig. Bei der Unterbringung von Solarkollektoren sind auch steilere Neigungen möglich. Terrassen auf den Anbauten sind zulässig.



2.2 Fassadengestaltung

Für die Haustypen 1 und 2 werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen:

Holz, Glas, sowie verputzte Wandflächen. Der Anteil der verputzten Wandflächen darf max. 40 % der gesamten Fassadenfläche betragen.

Die Anbauten an die Hauptgebäude sind nur in Holz oder Glaskonstruktion bzw. als filigrane Stahlkonstruktion zugelassen.

3. Gestaltung der Gebäude im Sondergebiet

Für die Gebäude im Sondergebiet wird eine Dachneigung von 15° - max. 28° festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

4.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß, falls nicht besonders festgesetzt, mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

nicht besonders festgesetzt, mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

- 4.3 Die als zu überdeckend festgesetzten Garagen müssen so in das Gelände eingebunden werden, daß eine Mindestüberdeckung mit Humus von 0,20 m möglich ist.
- 4.4 Die übrigen Garagen müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 23° oder mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7 - 10° versehen werden. Für die Dacheindeckung ist ein graues Material (Titanzink oder Betonplatten) zu verwenden. Sämtliche Außenwände müssen mit einer Holzverschalung verkleidet werden.
- 4.5 Garagen, die von der Bergseite aus erschlossen werden, dürfen auf der Talseite eine Wandhöhe von max. 4,20m; Garagen, die von der Talseite erschlossen werden, eine Wandhöhe von 2,50m nicht überschreiten.
- 4.6 Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig sofern hierdurch nicht Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, Obstwiesen oder Sukzessionsflächen betroffen werden. Diese Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine wesentlichen Geländeeingriffe erfordern. Stützmauern zur Errichtung von Stellplätzen sind unzulässig. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur versickerungsfähige Materialien wie Pflaster mit Grasfugen oder Rasengittersteine verwendet werden.
- 4.7 Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden

5. Höhenlage der Gebäude

Bei sämtlichen Wohngebäuden und Garagen im allgemeinen Wohngebiet muß die Höhenlage vor Baubeginn mit Hilfe eines Schnurgerüstes von der Stadt Dorfen abgenommen werden.

6. Einfriedungen und Stützmauern

- 6.1 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.
- 6.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 6.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 6.4 Stützmauern, die zur Einbindung der Garagen in das hängige Gelände evtl. notwendig werden, sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Diese Mauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sichtbare Stützmauern sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünflächen

Mesophile Strauchhecken

Die vorhandene mesophile Strauchhecke ist zu erhalten.

Für die neu anzulegenden mesophilen Heckenstrukturen sind folgende Arten zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Pflanzabstand unregelmäßig ca. 1,5 x 1,5 Meter
Mindestpflanzgröße 2 x v. 60 - 100

Vereinzelt auch:

Prunus avium	Vogelkirsche
--------------	--------------

Mindestpflanzgröße H 3 x v. 12 - 14

Obstwiesen

Die Obstbäume sind als Hochstamm, veredelt auf Sämling zu pflanzen.

Die Wiesen sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen und maximal 2 mal pro Jahr zu mähen.

Sonstige Gehölzgruppen und Einzelbäume

Überwiegend zu verwenden sind:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche

Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata

Esche
Stieleiche
Winterlinde

Mindestpflanzgröße:

H 3 x v. 18 - 20 cm StU oder
SOL 4 x v. 350 - 400 cm

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Sandbirke
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Hartriegel
Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Hundsrose
Hollunder
wolliger Schneeball

Mindestpflanzgröße:

2 x v. 100 - 150 cm

Kinderspielplatz

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind giftige Gehölze nicht zulässig.

Elektrische Freileitung

In einem beidseitigen Abstand von 5,0m von der 20 kV-Freileitung ist lediglich eine Bepflanzung mit einer Höhe von max. 4,0m zulässig.

7.2 Private Grünflächen

In den privaten Gärten sind je 200 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm, veredelt auf Sämling zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Obstbäume werden angerechnet.

Für zusätzliche Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste für die öffentlichen Grünflächen zu verwenden.

10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Für Strauchpflanzungen sind mindestens zu 70 %

Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernell-R

zu verwenden. Bis zu 30 % dürfen andere Straucharten verwendet werden. Buntlaubige Gehölze und Koniferen sind nicht zulässig.

Zur Geländeprofilierung sind nur Trockenmauern aus grob bearbeitetem Nagelfluh zulässig. Die Höhe der einzelnen Stützmauern darf 85 cm nicht überschreiten. Stützmauern aus anderen Materialien, wie z.B. Beton, sind nicht zulässig.

Die Obstgehölze der privaten Obstwiese sind zu erhalten und bei Abgang durch neue Obstbaum-Hochstämme, veredelt auf Sämling, zu ersetzen.

7.3 Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Diese Flächen können weiterhin als Wiesen mit bis zu 3 Mahden pro Jahr oder als Weiden genutzt werden.

Die Sukzessionsflächen sind sich selbst zu überlassen. Pflegeeingriffe sind in diesem Bereich nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

7.4 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag muß ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen ist, eingereicht werden. Dieser Plan muß auch Aussagen zu eventuellen Geländeänderungen treffen.

8. Wohneinheiten

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von

VERFAHRE

1. Der

2. Die
in de

3. Die
Fass

4. Die

5. Der
wur

6. Der Bebau
der Bevolk
entwickelt
lich (§ 2 A

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.

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.

7. Die ortsübliche
13.09.199
sowie auf
Bekanntmachung
in Kraft (8)



STA
BEE



• EBERHARD

✓

MÜNCHEN
GEÄNDER

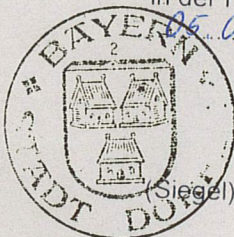
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadt-/Gemeinderat der Stadt Dorfen am 04.12.95 gefaßt und am 04.01.96 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Dorfen den 19.9.96
J. Cien
 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 04.12.95 hat in der Zeit vom 04.01.1996 bis 25.02.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Dorfen den 19.9.96
J. Cien
 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 04.12.95 hat in der Zeit vom 28.05.96 bis 28.06.96 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



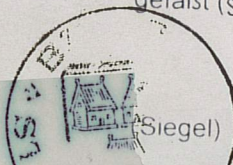
Dorfen den 19.9.96
J. Cien
 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 25.03.96 hat in der Zeit vom 28.05.96 bis 28.06.96 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Dorfen den 19.9.96
J. Cien
 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.96 wurde vom Stadt-/Gemeinderat der Stadt Dorfen am 24.07.96 gefaßt (§ 10 BauGB).



Dorfen den 19.9.96
J. Cien
 1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Bedarfs der Bevölkerung und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen entwickelt; eine Genehmigung bzw. Anzeige ist insoweit erforderlich (§ 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmegesetz).



Dorfen 19.09.96

Sterr
 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 13.09.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 14, 15 BauGB hingewiesen.



1. Bürgermeister

der Fassung

6. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Bedarfs der Bevölkerung und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dorf entwickelt; eine Genehmigung bzw. Anzeige ist insoweit nicht erforderlich (§ 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmegegesetz).

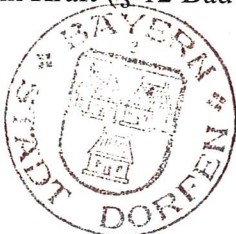


Dorf, 19.09.96

Sterr

1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 13.09.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 14 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.96 in Kraft (§ 12 BauGB).



Dorf, 19.09.96

Sterr

1. Bürgermeister

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN OBERFELD

Grundplan



DORFEN

0 M

50 M

100 M