

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Flur Nr. 711 Gemarkung Dorfen
der Stadt Dorfen

gefertigt am 05.05.2008
geändert am 12.11.2008
Satzungsbeschluss 20.01.2009

für das Baugebiet: **„Südlich der Krautgärten“**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: **3d architekten**
Hobmaier Rainer, Dipl. Ing. Univ.
Rathausplatz 8, 84405 Dorfen
T: 08081-9567-0 F: 08081-9567-70

1. Lage

1. Das Planungsgebiet liegt Süd- westlich des Stadtkerns von Dorfen und wird mit einer bestehenden Siedlungsstraße (Kommerzienrat- Meindl- Straße) von der B15 aus erschlossen.
Das Grundstück befindet sich zwischen einer bestehenden Siedlungsbebauung im Osten und dem Naturdenkmal Birkenallee im Westen. Im Norden wird es von den entlang der Birkenallee liegenden Krautgärten begrenzt. Dies sind schmale, lange Fluren, die sich fast über die ganze Breite des Planungsgebietes erstrecken, und hobbygärtnerisch genutzt werden. Im Süden grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und einem kleinen Wasserlauf, der das westlich gelegene Überlaufbecken speist, an.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Regionalplan: Region 14 München, mögliches Mittelzentrum
Zuordnung zu Mittelzentrum Erding.
Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) bzw. der Regionalplanung ist das Gebiet der Stadt Dorfen, gemäß dem Ziel BII 2.3, als Siedlungsentwicklungsgebiet vorgesehen.
2. Die Planung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Dorfen vom März 2006.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- a) Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
- b) Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf - aus Gründen entsprechender Anfragen an die Stadt Dorfen - für Bürger abgedeckt werden.

C. Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 10.365 m².
Die Höhenlage des Geländes ist im
Süden 444,95 ü. NN
Norden 442,90 ü. NN
Als Bezugshöhe wird der nördliche Endpunkt der Kommerzienrat- Meindl-Straße mit 443,47 ü. NN festgelegt.
Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist daher relativ eben und muss daher nicht modelliert werden.
2. Das Bebauungsland wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist unbebaut.
3. Anlagen und Einrichtungen, wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind in unmittelbarer Nähe (Ortskern und Gewerbegebiet in der Nähe des Bahnhofes) vorhanden und somit in geringer Entfernung zum Gebiet des Bebauungsplanes, auch fußläufig, erreichbar.
4. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich Torf-/Lehmgemisch. Der Grundwasserstand befindet sich ca. 1,50m unter dem Geländeniveau. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind deshalb erforderlich. Tragfähiger Grund stellt sich erst nach ca. 4,0m ein. Auf Grund der schwankenden Grundwasserstände, sind Kellerbauwerke nicht zu empfehlen. Als Ersatz sind Flächen für ebenerdige Lagerräume vorgesehen. Möchte man auf einen Keller dennoch nicht verzichten, ist der Bau einer wasserdichten Konstruktion (z.B. Weiße Wanne) unumgänglich. Die Straßenentwässerung entlang der Grundstücke ist sicher zu stellen. Niederschlagswasser von den Dachflächen kann nicht auf dem Grundstück versickert werden, sondern muss in das südlich des Gebietes laufende Gewässer, eingeleitet werden.
5. Bewertung
Die Lage am Rand des Ortskernes und die Nähe zu den Versorgungseinheiten und des ÖPNV (Zuglinie Mühldorf – München), machen das Gebiet zu einer geeigneten Wohnlage:
Ebenso ist die Erschließung über die relativ breite Kommerzienrat- Meindl-Straße, welche nach ca. 500m geradlinig auf die B15 zuführt, aus verkehrsmäßiger Sicht, sehr gut.
Die Lärm- Emission durch die Bahnlinie im Süden des Grundstückes, ist einerseits durch den großen Abstand gewährleistet und andererseits durch geeignete bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster) eingehalten.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft.
Es stehen somit aus städtebaulicher- und naturschutzrechtlicher Sicht, der Planung keine Einwände entgegen.

D. Ziele der Planung

1. Städtebau

Die Anordnung der Gebäude als Einzelhäuser und die relativ großen Grundstücke bilden einen sanften Übergang von der dichten bestehenden Siedlung im Osten zum Naturdenkmal Birkenallee im Westen. Die Planung zeigt eine Lösung für eine gelungene Ortsabrundung mit Übergang in den freien Naturraum. Die niedrige Höhe der Gebäude, die geringe Dachneigung und die großen Abstände dazwischen, zeigen einen städtebaulichen Ansatz für ländliches Bauen in städtischer Umgebung.

2. Ökologie

Durch die Einleitung der Niederschläge in den südlichen Bach, wird das Gleichgewicht des vorhandenen Wasserhaushaltes wenig beeinflusst. Bei der Versiegelung der Flächen wird auf hohe Wasserdurchlässigkeit geachtet.

Zur Wahrung des Abstandes zwischen privaten Gärten und Birkenallee, wird ein pflanzfreier Streifen, der unmittelbar an die Birkenallee heranreicht, eingeführt. Dies gewährleistet die vorhandene Freistellung der Birkenallee als Ensemble.

Die stufenförmige Anpflanzung der Grenze der privaten Gärten zur Birkenallee, macht einen sanften Übergang von privater zu öffentlicher Nutzung.

Durch die Anpflanzung heimischer Gewächse wird die Integration des neuen Gebietes abgerundet.

3. Freiraum

Die Bildung von Erschließungshöfen durch die Anordnung der Wohn- und Nebengebäude im Osten der Grundstücke und die rein private Nutzung der Gärten nach Westen, ermöglichen eine klare Trennung zwischen Verkehr und Erholung.

Die Erschließungsstraße, im rechten Winkel zur Kommerzienrat- Meindl-Straße verlaufend, erhält den Charakter einer Wohnstraße. Durch die Ausbildung als Sackgasse, ist störender Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Somit kann diese Straße (Breite 6,0m) als zusätzlicher, zu bespielender Freiraum, genutzt werden.

E. Erläuterung der Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung nach BauNVO	Bruttofläche
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	10.365 m ²

Im Baugebiet sind vorgesehen:

Wohngebäude als Einzelhäuser; für jedes Wohngebäude sind wegen des ländlich strukturierten Gebietes nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/ Wohnhaus, werden dann ca. 16 Personen mit ca. 7 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	ca. 10.365 m ²
Aufgeteilt in:	
max. netto-Wohnbauland	ca. 1.300 m ²
Gemeinbedarfsflächen	ca. 1.576 m ²
Öffentliche Flächen wie:	
Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün,	ca. 587 m ²
Öffentl. Wege	ca. 0,00 m ²
Öffentl. Grünflächen	ca. 2.519 m ²
Private Grünflächen	ca. 3.213 m ²
Ausgleichsflächen	ca. 1.170 m ²

2. Das Maß der Bebauung wird durch die Festlegung von Baugrenzen, dem Maß der Grundfläche und durch eine Festlegung der Wandhöhen, bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2), sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Belichtung und Belüftung der Gebäude ist, durch ausreichende Abstände, gewährleistet.

3. Bei der Herstellung der Verkehrswege, ist auf eine behinderten gerechte Herstellung zu achten (z.B. Absenkung der Einfahrten).

4. Die Wasserversorgung muss durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Dorfen mit baulichen Maßnahmen sichergestellt werden.

5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding. Die Straßenbreite und die dazugehörigen Radien wurden auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug, Länge 9,95m, Breite 2,50m, Überhanglänge: 1,35m, Wendekreis: 8,0m und nach der Schleppkurvenschablone 120, erstellt.
6. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen.
7. Der Anschluss muss vor Baubeginn geschaffen werden, Kanalnetz im Trenn-System. Die Oberflächenwässer sind in den südlichen Bach einzuleiten über eine unterirdische Sammelleitung (Siehe Festsetzungen!).
8. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen. Der Anschluss ist bei Baubeginn sofort möglich.

F. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

G. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über eine zu schaffende Siedlungerschließungsstrasse zur Kommerzienrat- Meindl- Straße Anschluss an die B15 und das bestehende Wegenetz.
2. Mit den Eigentümern der Grundstücke wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

H. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

I. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

J. Natur und Ökologie (Siehe auch Umweltbericht)

1. Die Bebauung des Bereiches stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dieser ist nicht zu vermeiden, jedoch kann er minimiert werden, wozu entsprechende Maßnahmen zur Herstellung von Naturhaushalt und Landschaftsbild notwendig sind. Die Eingriffe werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen und gesichert.
2. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes, im Süden des Geländes.
3. Ausgleichsflächenberechnung siehe Umweltbericht

Kompensationsfaktor:

auszugleichende Fläche für Flur Nummer 711:	3.703,05 m ²
interne Ausgleichsfläche:	3.703,05 m ²
externe Ausgleichsfläche:	0 m ²

Dorfen, den 20.01.2009

Planverfasser:



Rainer Hobmaier, Dipl.-Ing. Univ. Architekt

Bürgermeister:



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom mit in Dorfen, Rathaus Zimmer
öffentlich ausgelegt.