

BEBAUUNGSPLAN Nr. 40

STADT DORFEN

"Südlich der Krautgärten"



Bebauungsplangebiet

0	Satzungsbeschluss	RH	20.01.2009
0	Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB	RH	12.11.2008
0	Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB	RH	08.08.2008
0	Vorgezogene Beteiligung	RH	05.05.2008

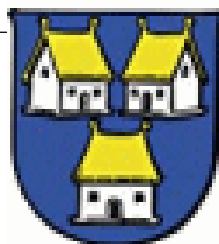
Planinhalt:

☒	Bebauungsplan
☒	Begründung zum Bebauungsplan
☒	Umweltbericht
☐	
☐	
☐	
☐	

Vorhabensträger:

Stadt Dorfen
Bgm. Heinz Grundner

Rathausplatz 2 - 84405 Dorfen
T: 08081-411-0 F: 08081-411-40
www.dorfen.de
rathaus@dorfen.de

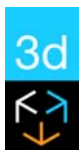


Entwurfsverfasser:

3d architekten
Rainer Hobmaier Dipl.Ing. (Univ.)

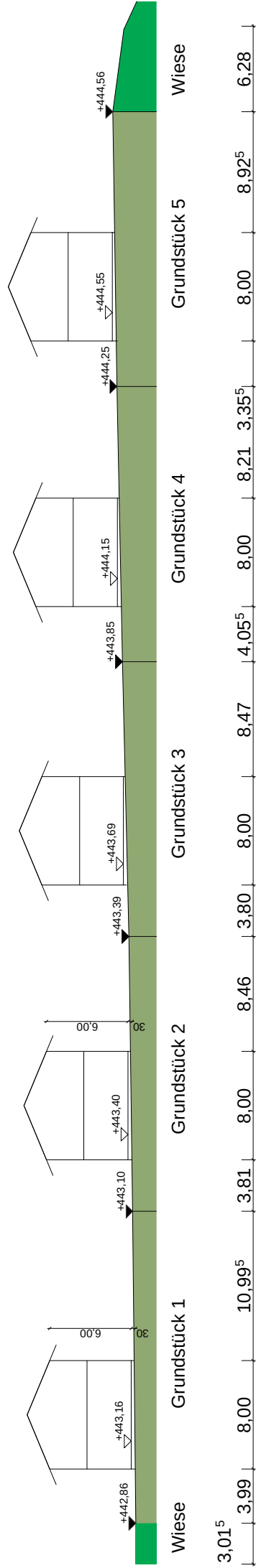
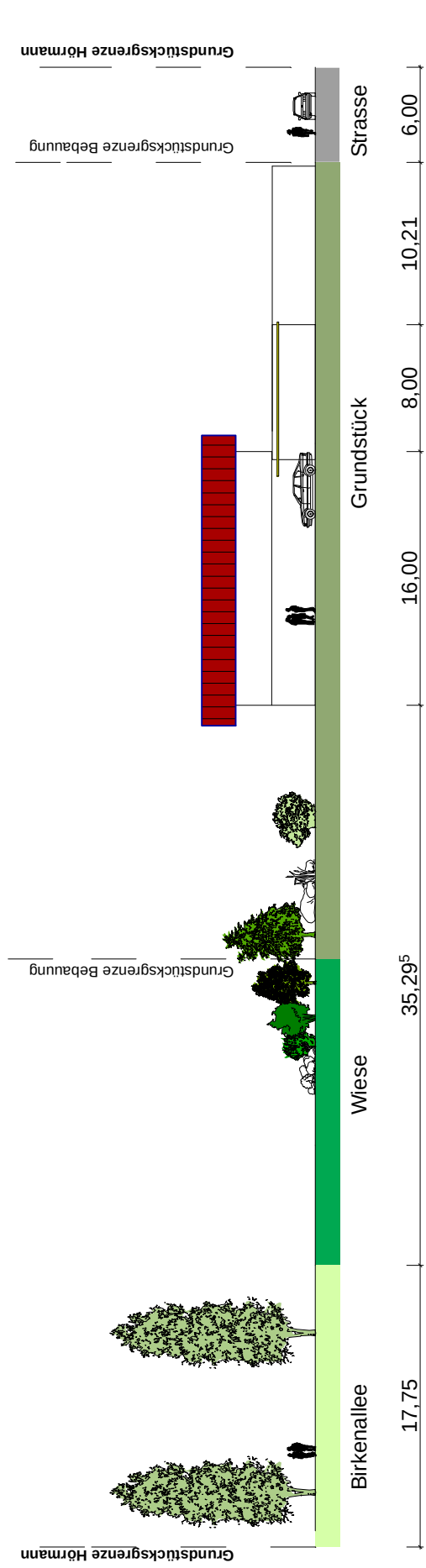
Rathausplatz 8 - 84405 Dorfen
T: 08081/9567-0 F: 08081/9567-70
www.3-d-architekten.de
info@3-d-architekten.de

Dorfen, 20.01.2009



arch

Datum:	Unterschrift:	Datum:	Unterschrift:	M 1:1000	0570
--------	---------------	--------	---------------	----------	------



ZEICHENERKLÄRUNG:

Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze Wohnhaus
	Baugrenze Garagen / Kellerersatzräume
WH GA KG Ersatz	Wohnhaus Garage Kellerersatzgebäude Einzelbebauung
	Verkehrsfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
	Grünfläche als Ausgleichsfläche
	Private Grünfläche
	Grünland
	zu pflanzender Obstbaum / zu pflanzender Strauch
	Bemassung
	geplante Straßenhöhe
	Firstichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	20 kV Erdkabeltrasse
	20 kV Freileitung
	Nutzungsbeschränkung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Schallschutzfenster mit Schallschutzklasse (§5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB)
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise:

	Gebäudevorschlag
	Gebäudebestand
	Grundstücksbegrenzung
	zu pflanzender Baum / zu pflanzender Strauch
	Regenwasser Retentionsbecken
	Elektrizität
	Abfall (Sammelplatz)

PRÄAMBEL.

Die Stadt Dorfen erlässt

aufgrund des § 1-4 sowie § 8 ff des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 14.08.2007 ,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und

Art 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch Art. 60 geänd.

(§ 7 G v. 10.4.2007, 271)

diesen Bebauungsplan für das Gebiet

Südlich der Krautgärten

als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 Maximal zul. Grundfläche

Wohngebäude (WH): 150 m²

Garage (GA): 50 m²

Kellerersatzraum (KG Ersatz): 60 m²

2.2 Maximal zul. Geschossfläche

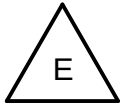
Wohngebäude (WH): 300 m²

2.3 Maximal zul. Zahl der Vollgeschosse

Wohngebäude (WH): **E+1** (Dachgeschoss als Vollgeschoss)

2.4 Bauweise

gem. § 9 Abs Nr.2 BauGB



Nur Einzelhäuser zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten

2 WE

(Max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude)

2.6 Maximal zulässige Wandhöhe

Wohngebäude (WH):	6,00 m
Garage (GA):	3,00 m
Kellerersatzraum (KG Ersatz):	3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit OK-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Als vorläufiger Bezugspunkt wird die Höhe am Ende der Kommerzienrat- Meindl Str. festgelegt.

(nördlicher Vermessungspunkt am Ende der Straße)

Höhe ü. NN.: 443,47 m

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc., werden mit bis max. 10 m² Grundfläche je Grundstück in einfacher, ortsüblicher Holzbauweise bis max. 2,50 m Wandhöhe auch ausserhalb der überbaubaren Flächen in den privaten Grünzonen zugelassen, nicht jedoch in der Planzone zur Birkenallee.

2.7 Sockelhöhe

OK EG Fertigfußboden darf max. 0,30 m über dem Gelände und Straßenniveau liegen. Hierzu ist auch der Schnitt B-B durch das Gebiet zu beachten.

2.8 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Zur Sicherung der Wohnqualität, der Belichtung und des Nachbarschutzes sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3. Gestaltung der Baukörper :

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da das Gebiet nur eine leichte Steigung nach Süden aufweist, sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die sonstige Errichtung von Mauern und Stützmauern, die über das Gelände herausragen, unzulässig.

3.2 Dächer

3.2.1 Wohngebäude (WH):

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	15 bis 35 Grad (einheitlich für jedes Gebäude)
Firstrichtung:	festgesetzt in der Planzeichnung First in Dachmitte
Dachflächenausbildung:	rechteckig
Dachdeckung:	Plattendeckung, Dachplatten bzw. Pfannen

3.2.2 Nebengebäude (GA und KG Ersatz):

Dachform:	Flachdach begrünt (FD) oder Pultdach (PD)
Dachneigung:	0 bis 10 Grad (einheitlich für jedes Gebäude)
Firstrichtung:	festgesetzt in der Planzeichnung
Dachflächenausbildung:	rechteckig
Dachdeckung:	Begrünung bzw. Metall

Die Neigungen von Haupt und Nebengebäuden können voneinander abweichen.

Für Wintergärten sind auch Glasdeckungen zulässig.

3.3 Dachaufbauten

Der Einbau von Dachgauben ist aus gestalterischen Gründen, ab einer Neigung von 35 Grad zulässig.

Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, sind nur auf einer Seite des Daches zulässig (max. zwei Gauben oder ein Zwerchgiebel).

Zwerchgiebel sind wandbündig oder mit bis zu einer Tiefe von max. 1,25 m auszuführen, wobei die Länge des Giebels auf max. 1/3 der Gebäudelänge und die Firsthöhe auf mind. 0,50 m unter und quer zum Hauptfirst vorgeschrieben wird.

4. Garagen, Nebenanlagen :

4.1 Garagen und Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen innerhalb der Baugrenzen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

Weitere Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen auf dem jeweiligen Grundstück erstellt werden.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Die genaue Anzahl der Stellplätze regelt die **Stellplatzsatzung der Satdt Dorfen**.

Die Stellplätze auf den Grundstücken sind nachzuweisen.

4.3 Stauraum vor Garagen

Der Vorplatz der Garage, der mindestens 5 m betragen muß, gilt als Stellplatz.

4.4 Grenzgaragen

Grenzgaragen sind zulässig. Deren Außenmaße unterliegt den Vorgaben der BayBO (Art. 6).

Garagen und Nebengebäude können, abweichend der BayBO, bis zu max. 1m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

5. Einfriedungen :

5.1 zulässige Einfriedungen

Höhen der Zäune:

zur Straße: 0,80 m

zwischen Grundstücken: 1,00 m

Die Ausführung von Sockeln ist unzulässig, somit müssen die Zäune unten offen sein.

An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind auch Hinterpflanzungen der Zäune aus heimischen Sträuchern zulässig.

Die Grundstücke können unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, ohne Zurücksetzung der Einfriedungen.

6. Grünordnung, Freiflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) :

6.1 Garagenzufahrten, Hofflächen

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Wege dürfen nicht gänzlich versiegelt werden sondern müssen mit sickeroffenen Belägen versehen werden.

6.2 Grünflächenstreifen mit Pflanzgebot

Die Grünflächen außerhalb der privaten Gärten, müssen mit heimischen Sträuchern und Bäumen hinterpflanzt werden.

Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Bepflanzung mit z.B.:

Spitzahorn	Acer platanoides
------------	------------------

Sandbirke	Betula pendula
-----------	----------------

Stieleiche	Quercus robur
------------	---------------

Winterlinde	Tilia cordata
-------------	---------------

Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm alte lokale Sorten

Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatzgutmischung (RSM), Typ Landschaftsrasen mit entsprechenden geeigneten Standortausprägungen zu verwenden.

6.3 Private Gartengrundstücke

Die privaten Grünflächen der Grundstücksbesitzer müssen mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Je angefangene 300 m² Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Folgende Arten können dabei verwendet werden:

Spitzahorn	Acer platanoides
------------	------------------

Sandbirke	Betula pendula
-----------	----------------

Stieleiche	Quercus robur
------------	---------------

Winterlinde	Tilia cordata
-------------	---------------

Obstbäume Halbstamm, Hochstamm alte lokale Sorten oder Gehölzpflanzen

7. Immissionsschutz :

7.1 Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden an den zur Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 2,4 dB(A) tags und 7,4 dB(A) nachts überschritten.

Deshalb sind die Gebäude so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Bahnstrecke abgewandten Seite angeordnet sind.

Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse mit dieser Anordnung nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Bahnstrecke hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.

Bei einer Änderung des Lärmpegels (z.B. durch einen zweispurigen Ausbau der Bahnstrecke) muss auch die Schallschutzklasse der Fenster angepasst werden (SK3).

8. Ausgleichsmaßnahmen:

(Auszug aus dem Umweltbericht zum B-Plan südl. der Krautgärten)

Durch die Anordnung der Gebäude als Einzelhäuser, die relativ großen Grundstücke, die niedrige Höhe der Gebäude, die niedrige Dachneigung und die großen Abstände dazwischen wird ein sanfter Übergang von der dichten, bestehenden Siedlung im Osten zum Naturdenkmal Birkenallee / zur freien Natur im Westen erzielt.

Ausgleichsfläche 1, zwischen Birkenallee und Grundstücksgrenze (G1-G5) - 2.515,23 qm:

Um die Birkenallee als Ensemble nicht zu mindern, wird ein ca. 15 m breiter Streifen als extensive Wiese (2mal/Jahr gemäht, kein Düngereintrag, Mähgut abtransportieren) angelegt. Zu den Grundstücksgrenzen hin erfolgt eine lockere Heckenanpflanzung, die sich stufenförmig aufbaut, bisweilen unterbrochen, d.h. durchlässig ist und aus heimischen Heckenpflanzen/Vogelnährgehölzen besteht.

Ausgleichsfläche 2, entlang des Wasserlaufs im Süden - 1.187,82 qm:

Das Betonrohr wird entfernt und der Querschnitt des Grabenbetts unregelmäßig aufgeweitet. Ziel ist das Wasser zugänglich und erlebbar zu machen und durch Sitzsteine, Trittsteine u.ä. vielfältige Lebensräume zu schaffen und zum Verweilen einzuladen. Auch hier wird durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Pflanzen (z.B. Kopfweiden) eine Ortseingrünung erzielt.

9. HINWEISE: (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Wasserwirtschaft:

9.1.1 Niederschlagswasser:

Da für das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen eine Oberflächenversickerung nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über das Retentionsbecken in den Bachlauf, südlich des Plangebietes eingeleitet werden.

Dieses Gewässer führt direkt in die westl. gelegenen Regenrückhaltebecken.

Die gesamte Regenwasserableitung (Entwässerung) ist im Bauantrag darzustellen.

Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Die Anlagen sind genehmigungsfrei.

Hierfür ist eine Genehmigung für die Stadt Dorfen zu beantragen.

9.1.2 Wasserversorgung:

Für die Wasserversorgung gilt die jeweils geltende Fassung der Satzung über die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung mit Beitrags und Gebührensatzung der Stadt Dorfen.

9.1.3 Abwasserentsorgung:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Zum Nachweis der Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser ist dem Bauantrag ein Entwässerungsplan beizulegen.

9.1.4 Grundwasser:

Die Sondierungen des Erdreiches ergaben einen Grundwasserstand bereits auf einer Höhe von 1,50 m unter Gelände Niveau. Aus diesem Grund wird vom Bau eines Untergeschosses abgeraten.

Sollte dennoch auf ein UG nicht verzichtet werden, wird eine wasserdichte Ausführung (z.B. Weisse Wanne) dringend empfohlen.

Für genauere Auskünfte über die Beschaffenheit des Untergrundes, kann das Bodengutachten eingesehen werden.

9.2 Landwirtschaft:

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, wird ausdrücklich hingewiesen. Diese sind zu dulden.

9.3 Telekommunikation:

Bei der Straßenplanung im Bereich des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

9.4 Denkmalpflege:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9.5 Sonnenenergie:

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

9.6 Regenwassernutzung:

Der Bau von Regenwasserzisternen, zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken, ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser darf nur zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung verwendet werden.

Regenwasseranlagen müssen den einschlägigen DIN Normen entsprechen und vor Inbetriebnahme durch den Wasserversorger abgenommen werden.

Ein Antrag muss bei den Stadtwerken im Rahmen der Eingabeplanung gestellt werden.

9.7 Abfallentsorgung:

Mülltonnen sind an der betreffenden Abfuhrstrecke der Müllsammelfahrzeuge, beim Sammelplatz für Mülltonnen nördlich der Einmündung Kommerzienrat - Meindl Str, bereitzustellen.

Ein Anspruch auf Befahrung von Privatstraßen besteht auch dann nicht, wenn eine ausreichende Dimensionierung zum Wenden des Müllfahrzeuges vorhanden ist.

Fahrzeuge und Fussgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden. Es ist jedoch anzumerken, dass Müllfahrzeuge nur umkehren und nicht wenden können.

9.8 Planerstellung:

Mindestens ein Längs- und ein Querschnitt, mit Anschluß des Geländes an die benachbarten Grundstücke, ist dem Bauantrag zur Sicherstellung der Höhenlage beizufügen.

9.10 Straßenbaupläne:

Für das Baugebiet sind Straßenbaupläne mit den entgeltigen Bezugshöhen zu erstellen. Straßenausbau- und Höhenpläne werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

0. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT: (§4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan- Vorentwurf gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 05.05.2008 bis einschließlich 04.06.2008 stattgefunden.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN: (§4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 05.05.2008 bis einschließlich 04.06.2008 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: §3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.07.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 08.08.2008 bis einschließlich 08.09.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN : (§ 4a Abs.2 BauGB)

Den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.08.2008 bis einschließlich 08.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme und öffentlichen Einsicht gegeben.

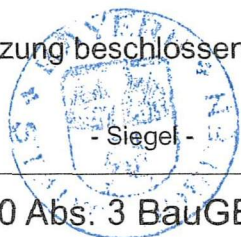
6. ERNEUTE, VERKÜRZTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG : (§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.11.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 08.12.2008 bis einschließlich 23.12.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

7. SATZUNGSBESCHLUSS: (§10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.01.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, 23.07.2009



- Siegel -

Heinz Grundner, 1.Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG: (§10 Abs. 3 BauGB)

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.01.2009. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Dorfen, 04.06.2009



- Siegel -

Heinz Grundner, 1.Bürgermeister



arch