

BEGRÜNDUNG Stadt Dorfen

Bebauungsplan Nr. 41 "Buchbacher Str. Nord II" 3. Änderung

Planfertiger: Robert Kressierer, Architekt, Dipl.Ing.(FH) Herzoggraben 16 b 84405 Dorfen
Tel. 08081 2619 email: kontakt@kressierer.de www.kressierer.de

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Dorfen am van-Beethoven-Weg 56 und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1076/18 der Gemarkung Dorfen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück Fl.Nr. 1076/18 der Gemarkung Dorfen, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 41 "Buchbacher Str. Nord II"

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes bleibt das Grundstück weiter als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1, 2, + 3 BauNVO bestehen.

1.3 Verkehr

Das Grundstück wird von Norden über das vorhandene Straßennetz durch den van-Beethoven-Weg erschlossen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem vorgenommen. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das jeweilige Leitungsnetz der Stadtwerke Dorfen. Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Erding.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, diese Linien dürfen nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung und Neuordnung soll zusätzlicher Wohnraum für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Die erforderlichen Stellplätze können oberirdisch auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück bleibt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1, 2, + 3 BauNVO unverändert erhalten und damit die in der Umgebung vorherrschende Nutzungsart. Der Gebietscharakter bleibt damit erhalten.

3.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl und die Geschossfläche als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO 1990).

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der umliegenden Bebauung wird dieses Maß als angemessen und gebietsverträglich betrachtet, zumal auf dem Grundstück immer noch ein großzügig bemessener Freiraum verbleibt.

Mit der festgesetzten Wand- und Firsthöhe wird zudem eine Gliederung der Bebauung zu der benachbarten Wohnbebauung erreicht, die aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Flächen für Carports und Garagen werden durch eine entsprechende Umgrenzung nach der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden geringere Abstandsflächen zugelassen, als nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBo festgelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen insoweit den Regelungen zu den gesetzlichen Abstandsflächen vor. Die Belichtung und Belüftung umliegender Gebäude wird nicht beeinträchtigt.

3.4 Höhenlage des Gebäudes und Wandhöhe

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden hier übernommen.

3.5 Dachgestaltung und Firstrichtung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll sichergestellt werden, dass die ortstypische Dachlandschaft und Gebäudestellung übernommen wird und die Gebäude sich insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch hier werden die Festsetzungen der Nachbarbebauung übernommen.

4. Natur und Umwelt

Nachdem die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) gilt der aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen und eine Umweltprüfung sind unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche kann ein angemessener Freiraum geschaffen werden.

4.1 Klimaschutzklausel

Den Überlegungen zum kommunalen Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird durch den vorgeschlagenen Einsatz von erneuerbaren Energien im Rahmen der Fernwärme Rechnung getragen. Darüber hinaus ist der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ein weiterer Beitrag diese Ziele zu erreichen.

Dorfen, 12.02.2020



H. Grundner, 1. Bürgermeister