

Die STADT DORFEN

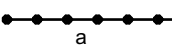
erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch - BauGB - ,
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -
und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von
ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigte 4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 44 "Apothekergasse" als

SATZUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 44 in der Urfassung vom 29.01.1999, die 1. vereinfachte Änderung in der Fassung vom 22.07.2005, die 2. Änderung in der Fassung vom 29.07.2015 und die 3. Änderung in der Fassung vom 10.12.2016.

A. FESTSETZUNGEN:

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereich d. 4. Änderung
2. Art der baulichen Nutzung
 - a) **MK** Kerngebiet gemäß §7 Abs. 1 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Vergnügungsstätten gem. §7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur im Untergeschoss zulässig.
Im Erdgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Räume für die öffentliche Verwaltung zulässig. Für die übrigen Geschosse gelten keine Einschränkungen. In allen Obergeschossen sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - a)  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, z.B. Bereich a
 - b) GRZ 1,0 Max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1,0
 - c) WH: 11,6 Max. zulässige Wandhöhe in m, z.B. 11,6 m

d) FH: 14,35

Max. zulässige Firsthöhe in m, z.B. 14,35 m

Die Wandhöhe im Bereich a wird gemessen von der Oberkante der Straße am Rathausplatz bis zum Schnittpunkt Wand / Dachhaut. Die Wandhöhe im Bereich b und c wird gemessen von der Oberkante der Apothekergasse bis zum Schnittpunkt Wand / Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der Straße am Rathausplatz bis zur Oberkante des Firstes.

Bei einem Flachdach ist für die max. zulässige Gebäudehöhe die festgesetzte Wandhöhe maßgeblich (=Attika).

Die max. zulässige Wandhöhe darf für Lüftungsanlagen um max. 0,5 m überschritten werden. Diese müssen an der Fassade Rathausplatz mindestens 3,0 m von der Baulinie zurückgesetzt werden.

4. Bauweise, bauliche Gestaltung

a) g

geschlossene Bauweise

b) 

Baulinie

Ab einer Höhe von 9,80 m muss die sichtbare Wandebene um mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückspringen. Der Rücksprung ist mit Pultdach mit Neigung 45° zu überdecken.

c) 

Baugrenze

d) SD

nur Satteldach zulässig

e) FD

nur Flachdach zulässig

f) 

Firstrichtung

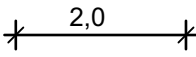
g) Im Bereich b darf die zulässige Wandhöhe für Aufbauten, die der Belichtung darunter liegender Geschosse oder dem vorbeugenden Brandschutz dienen, z.B. Lichtschächte, Rauchabzugsschächte, etc., überschritten werden, solange diese sich an Bereich a anlagern und mindestens 7,5 m von der Grundstücksgrenze zur Apothekergasse zurückliegen. Die max. Höhe der Aufbauten darf 11,6 m über Rathausplatz nicht überschreiten. Pultdach-Abdeckungen sind zulässig.

h) Außenliegende Anlagen, die den abwehrenden Brandschutz betreffen, z.B. feste Steighilfen und Leitern, Geländer oder Treppen sind nur südwestlich des Firsts, also auf der dem Rathausplatz abgewandten Seite, zulässig. Festgesetzte Wandhöhen dürfen hierfür überschritten werden.

i) Dachterrassen auf Flachdächern sind grundsätzlich zulässig und dürfen bis an die Grundstücksgrenzen geführt werden.

5. Stellplätze, Immissionsschutz:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der jeweils aktuellen Fassung.

6.  Bemaßung in Meter, z.B. 2,0 m

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

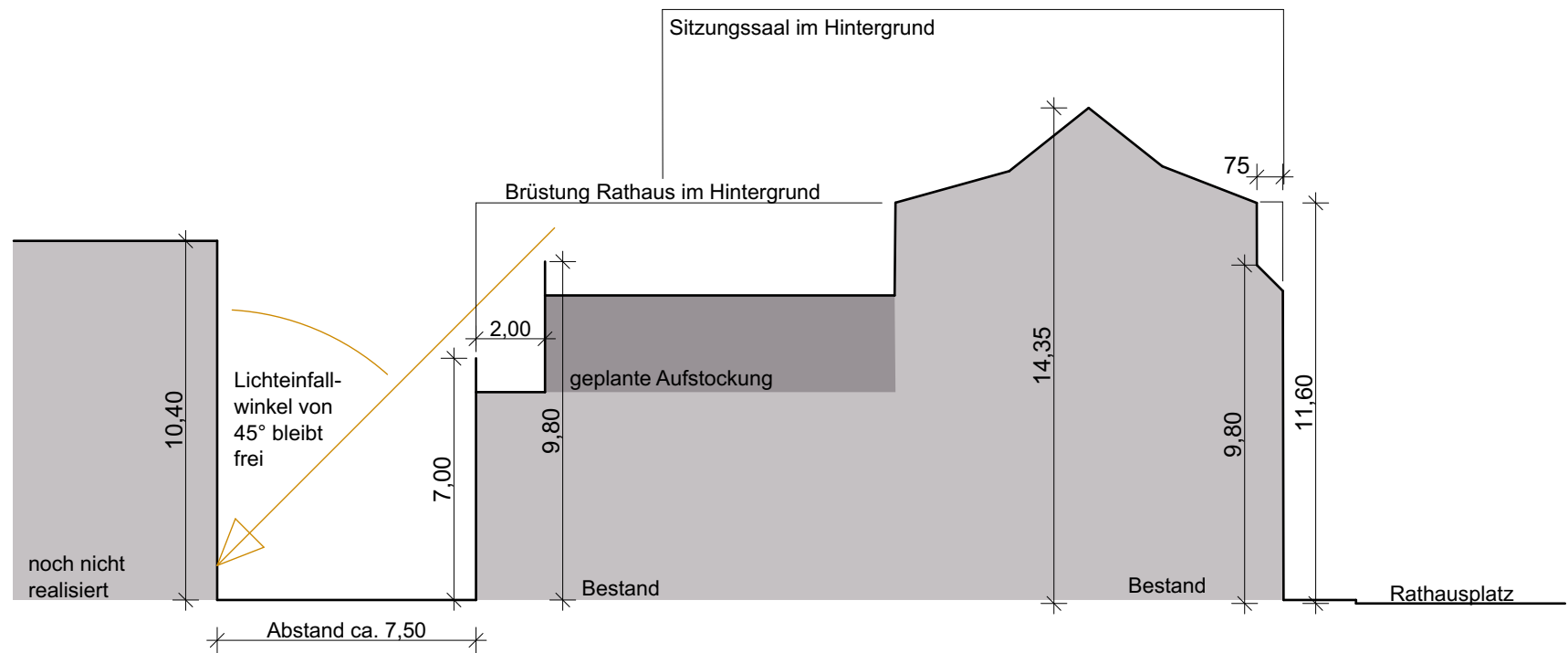
1.  Denkmalrechtlicher Ensembleschutz,
Ensemble Nr. E-1-77-115-1

2. Im Plangebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-7738-0033 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche
Siedlungsteile der historischen Marksiedlung Dorfen.

C. HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2. 153/2 Flurstücks-Nummer (z.B. 153/2)
3.  Vorhandenes Gebäude
4. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
5. Gegen gegebenenfalls auftretendes Grund-, Schicht- und Regenwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
6. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplan-Änderung (Flurstück Nr. 153/2) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
7. Bestehende Telekommunikationslinien dürfen bei der Bauausführung nicht verändert oder beschädigt werden.



SCHEMASCHNITT DURCH DEN UMGRIFF, BLICKRICHTUNG ZUM RATHAUS
 Anlage zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 Apothekergasse, Fassung vom **11.03.2020**

D. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am **12.12.2018** gefasst und am **12.09.2019** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **12.12.2018** hat in der Zeit vom **13.09.2019** bis **14.10.2019** stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **12.12.2018** hat in der Zeit vom **13.09.2019** bis **14.10.2019** stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am **11.03.2020** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **11.03.2020** hat in der Zeit vom **09.06.2020** bis **09.07.2020** stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom **11.03.2020** hat in der Zeit vom **09.06.2020** bis **09.07.2020** stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **11.03.2020** wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am **22.07.2020** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 30.07.2020

.....
(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)

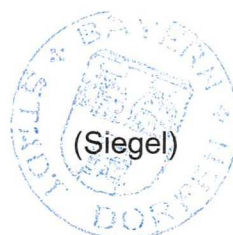


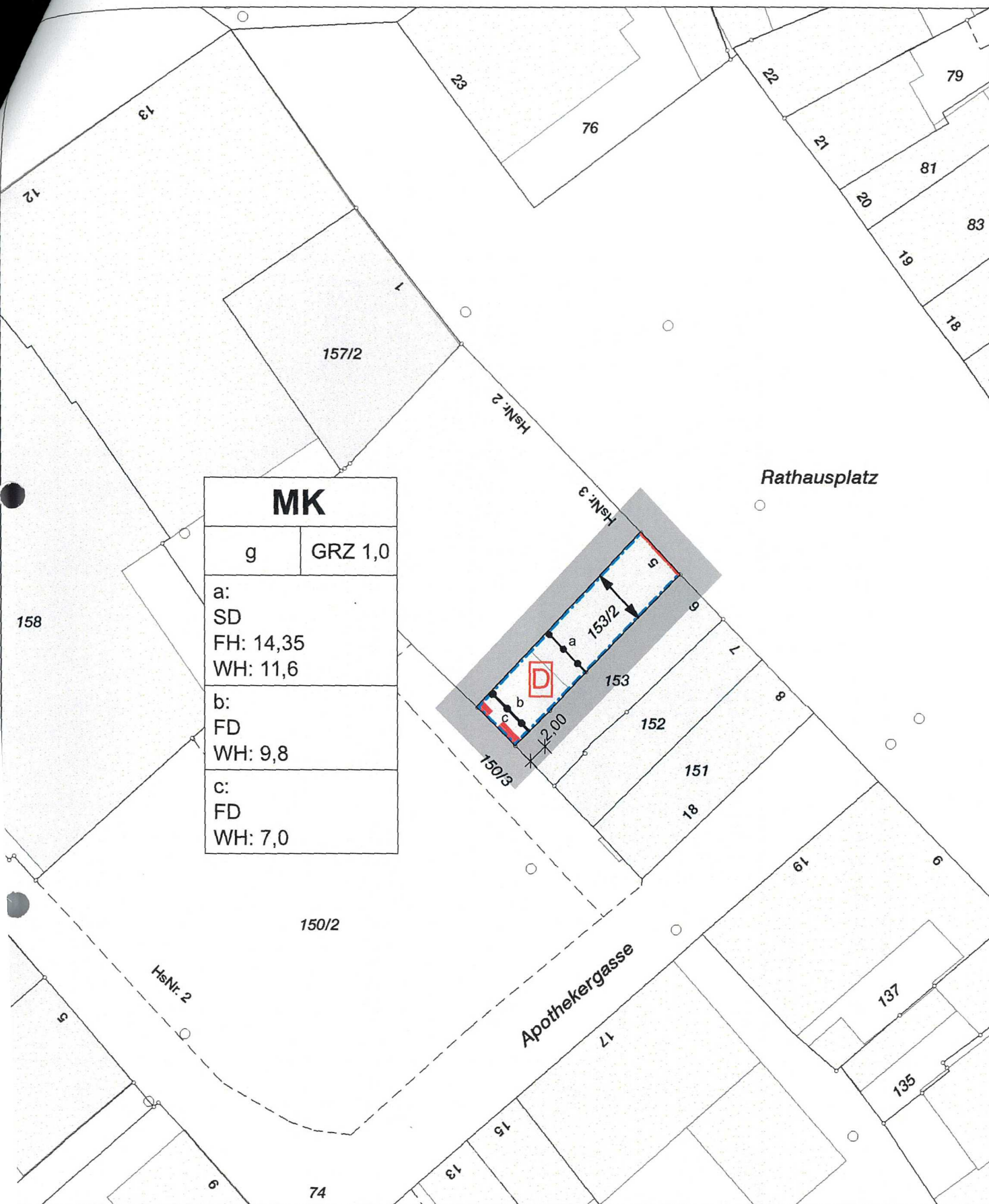
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 25.9.2020. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **11.03.2020** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 30.9.2020

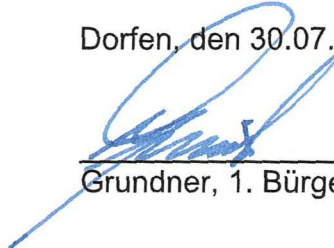
.....
(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)





B-PLAN NR. 44 "APOTHEKERGASSE"
4. ÄNDERUNG
 M 1:500
 Fassung vom **11.03.2020**

Dorfen, den 30.07.2020


 Grundner, 1. Bürgermeister