

## Begründung zur

### 1. Änderung des Bebauungsplanes 45 „Am Marienstift“ Stadt Dorfen

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 20. April 2005 ist die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Marienstift“ erstellt worden.

#### 1. Änderung der Tiefgaragenzufahrt für das Gebäude im Gebiet WA 4

Die Tiefgaragenzufahrt des Gebäudes soll von der Nordseite auf die Südseite verlegt werden, um den Verkehr für die Tiefgarage nicht um das Gebäude herumführen zu müssen, sondern die kürzeste Zufahrt über die Südseite zu wählen. Weiterhin ist das Straßenniveau im Süden deutlich niedriger als im nördlichen Bereich des Grundstückes (ursprüngliche Zufahrt), so dass die Tiefgaragenrampe deutlich knapper ausfällt und in das ursprüngliche Gelände weniger eingreifen muss.

#### 2. Verlängerung des Baukörpers im Gebiet WA 4 nach Norden

Es soll ein schmalerer Baukörper für das Gebiet WA 4 möglich sein, bei gleichzeitiger Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung. Dadurch ergibt sich eine Verlängerung des Baukörpers nach Norden.

Ein minimaler Abstand von 3,00 Meter ist einzuhalten. Die Abstandsflächen müssen dabei nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

#### 3. Außentreppen außerhalb der Baugrenzen (nach Osten) im Gebiet WA 4

Durch das Verlagern der Außentreppen außerhalb des Bauraumes nach Osten an die östliche Grundstücksgrenze, kann der benachbarte Gehweg als Erschließung hinzugezogen werden. Ein sonst parallel zum Gehweg notwendiger Erschließungsweg kann damit entfallen und als Grünbereich genutzt werden. Dies dient auch der besseren Einbindung zu dem Grünbereich zwischen Gehweg und der Straße Ruppertsberg. Die Außentreppen haben in jedem Fall auf dem eignen Grundstück zu liegen.

Die Außentreppen sollen als „leichte“ Konstruktion (z.B. Stahlbau) wasserdurchlässig sein und keine Einhausung durch geschlossene Wände aufweisen, um einen geschlossenen Baukörper zu vermeiden.

#### 4. Zulassung eines Pultdaches für das Gebiet WA 4 und für das Gebiet WA 3 (3-geschossiges Gebäude)

Das beim 3-geschossigen Gebäude bei WA 3 vorgesehene, nach allen Seiten zurückgesetzte

Dachgeschoss mit Pultdach entsteht aus dem Bestreben die sehr hohe Kubatur des Gebäudes zu reduzieren. Diese sehr hohe Kubatur würde entstehen, wenn auf dem breiten Baukörper ein Satteldach errichtet würde. Die massive Wirkung des Gebäudes wird durch das Pultdach somit verringert.

Das Pultdach für den Baukörper im Gebiet WA 4 ermöglicht erst die Umsetzung eines Passivhausstandards, da dadurch auf der Westseite die nötigen solare Gewinne durch die Fensteröffnungen genutzt werden können. Auch bei diesem Baukörper wird die Firsthöhe gesenkt und entsteht auf den Giebelseiten ein differenzierteres Erscheinungsbild. Auf den Giebelseiten wird das Dachgeschoss allerdings nicht zurückgesetzt, sondern soll die Traufwandhöhe gestalterisch durch eine Schildwand in Traufwandhöhe betont werden.

#### 5. Zulassung von Balkonen außerhalb des Bauraumes beim 3-geschossigen Gebäude WA 3

Im Bebauungsplan sind Wintergärten außerhalb des Bauraumes zugelassen. Durch die Zulassung von Balkonen wird eine Gleichbehandlung von Wintergärten und Balkonen hergestellt, nachdem Balkone baulich nicht mehr, sondern in den meisten Fällen eher weniger in Erscheinung treten.

#### 7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Dorfen, 03. Mai. 2005

Dorfen, 27.06.05



  
1. Bürgermeister