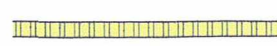


Bebauungsplan Am Marienstift Allgemeines Wohngebiet SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1	Geltungsbereich	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
1.2	Art der baulichen Nutzung	
	WA	allgemeines Wohngebiet
1.3	Maß der baulichen Nutzung	
1.3.1	GR 190	höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 190 m2)
1.3.2	0,4	höchstzulässige Grundflächenzahl
1.3.3	II	2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
1.3.3	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
1.4	Baulinien, Baugrenzen, Bauweise	
	o	offene Bauweise
	g	geschlossene Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		nur Hausgruppen zulässig
		Baugrenze
		Baulinie
1.5	Verkehrsflächen	
		Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
		öffentliche Verkehrsfläche
		Rad- und Fußweg

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.	Art der baulichen Nutzung	
1.1	Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen maximalen Rauminhalt von 10m³ haben und an der nachbarlic hen Grenze eine maximale Länge von 2,0m.	
2.	Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.	
2.2	Einseitig aufgefüllte Kellergeschosse zählen nicht zur Geschossfläche, auch wenn sie Vollgeschosse im Sinn des § 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind.	
2.3	Überschreitungen der GR nach § 19 (4) BauNVO können angewendet werden.	
2.4	Höhenlage der Gebäude:	
	Die Höhenlage wird im Erschließungsplan festgesetzt. Der Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.	
2.5	Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten:	
	WA 1 und WA 2	2 Wohneinheiten
	WA 3 und WA 4	Keine Festsetzung der maximal möglichen Wohneinheiten
3.	Bauliche Gestaltung	
3.1	WA 1	Dachformen sind nicht festgelegt s. Punkt 3.3
3.2	WA 2 und WA 3 (2-geschossige Gebäude) Satteldächer und Walmdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 12-25°. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch zulässig: Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 -10°.	
3.3	WA 3 (3-geschossiges Gebäude) und WA 4 Satteldächer und Walmdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 12-25°. Pultdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 3 bis 12 °. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch zulässig: Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°.	
3.4	WA 4	Außentreppen dürfen außerhalb des Bauraumes errichtet werden.
3.5	maximal zulässige Wandhöhen	
	Oberer Abschluss	: Schnittpunkt OK Dachhaut,
	Unterer Abschluss	: OK fertiger Fußboden EG
	WA 1	: Traufe : 3,40 m über OK Straße
		: First : 5,60 m über OK Straße
	WA 2	: 6,50 m
	WA 3	: 2 Vollgeschosse: 6,50 m

1.6 Grünordnung



zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume



private Grünflächen ohne Einfriedung



private Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten



Friedhofserweiterungsfläche



private Grünfläche



öffentliche Grünfläche



Strassenbegleitgrün



zu pflanzende Strauchpflanzungen

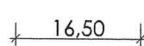


Friedhof

1.7 Sonstige Planzeichen



Hauptfirstrichtung



Maßangabe in Metern



Ein- und Ausfahrt



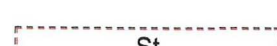
Garagen



Tiefgarage



Tiefgaragenrampe



Stellplätze



Carport



Flächen für E-Versorgung



Flächen für Abfallentsorgung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Stützmauer

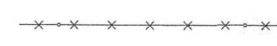


Kabeltrasse für Stromleitung Stadtwerke

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Höhenlinie mit Maßangabe

3.6 Garage und Zwischenbau WA 1 und Garage WA 2

First Zwischenbau :

3,10 m über OK Straße

First Garage WA 1:

3,10 m über OK Straße

First Garage WA 2 bei Grenzbebauung an WA1:

3,10 m über OK Straße

bezogen auf OK Strasse an der südlichen Grenze .

Garagen und Nebengebäude WA 2

Die Traufwandhöhe der Garagen darf 3,00 m an der Bergseite nicht überschreiten.

3.7 WA 3: Ein zurückgesetztes Dachgeschoss ist zulässig und wird nicht als Vollgeschoss gewertet, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:

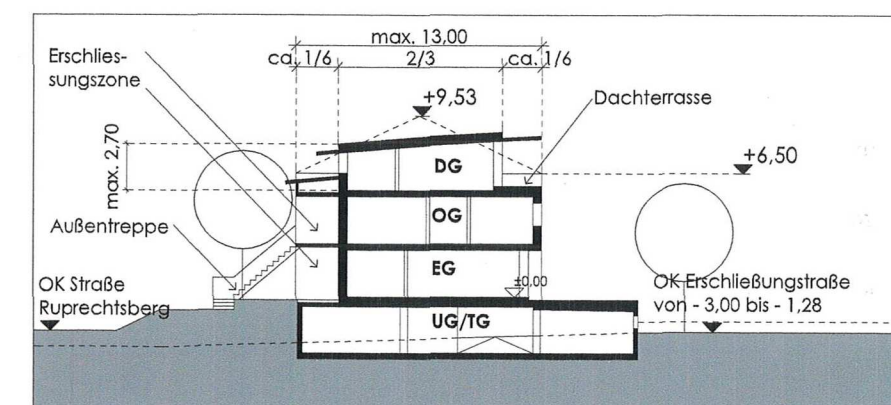
- Die Grundfläche des Dachgeschosses muss kleiner als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers sein.
- Die Traufhöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses kann max. 2,70m betragen, gemessen von OK FFB des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt AK Außenwand mit der OK Dachhaut.
- Die östliche und westliche Außenwand um min. 2,50m zurückgesetzt ist und die südliche und nördliche Außenwand um min. 1,50m zurückgesetzt ist.

3.8 WA 4: Ein zurückgesetztes Dachgeschoss ist zulässig und wird nicht als Vollgeschoss gewertet, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:

- Die Grundfläche des Dachgeschosses muss kleiner als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers sein (siehe Regelschnitt WA 4).
- Die Traufhöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses kann max. 2,70m betragen, gemessen von OK FFB des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt AK Außenwand mit der OK Dachhaut.
- Die Firsthöhe bzw. die max. Wandhöhe an den Giebel- bzw. Seitenwänden (Süd- bzw. Nordwand) darf max. 9,53m über OK FFB Erdgeschoss betragen.

3.9 WA 4: Die Außentreppen und die Erschließungszone/ Auskragung TG und Keller auf der Ostseite wird nicht zur Grundfläche angerechnet, sofern die Erschließungszone und die Außentreppen nicht durch Wände eingehaust sind. Geringfügige Überschreitungen der GR im Obergeschoss werden toleriert, wenn die Summe der GF in Erdgeschoss und Obergeschoss zusammen 840 m² nicht übersteigt.

3.10 Regelschnitt WA 4:



3.11 Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig, außer bei WA 3 und WA 4, hier sind Dacheinschnitte zulässig wie folgt:

- gesamte Einschnittfläche darf nicht mehr als 25% der gesamten Dachfläche betragen
- alle Dacheinschnitte müssen einen Abstand von 4,0 m zum Giebel und zum First einhalten.
- Wintergärten, die vom Wohnraum abgetrennt sind, werden nicht auf die festgesetzte Grundfläche angerechnet. Sie dürfen die Baugrenze bis zu einer Breite von 2m überschreiten, sofern sie die nach BayBO festgelegte Abstandsfläche einhalten.

f) WA 4: Balkone dürfen die Baugrenze südlich und nördlich bis zu einer Breite von 1,50m überschreiten bei einer maximalen Länge von 50% der Fassadenlänge.

3.12 Geländebearbeitung:

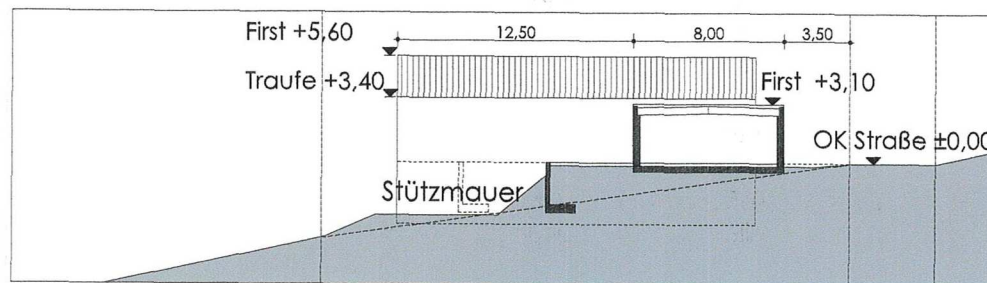
WA 1: das Gelände westlich der Häuser darf nicht verändert werden. Der Innenhof kann als ebene Fläche modelliert werden.

Stützmauern sind dazu zulässig.

WA 2: Aufgeschüttete Terrassen sind unzulässig. Zur Erschließung notwendige Abgrabungen sind zu lässig. Die Höhe der Abgrabungen dürfen dabei einen Meter nicht überschreiten.

Die Stützmauer beim Friedhof kann eine Höhe bis zu 2,50m aufweisen. Es ist nur eine Natursteinmauer zulässig.

3.13 Regelschnitt WA 1:



3.14 Bei WA 1 sind die Brandschutzanforderungen und die Zulässigkeit von Fensteröffnungen im Bereich der Baulinien besonders zu beachten. Weitere mit dem Landratsamt abgestimmte Erläuterungstexte sind vom Planverfasser zu beziehen.

3.15 Spenglerarbeiten in Kupfer sind nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze:

4.1 WA 1 und WA 2:

Erforderliche Stellplatzanzahl:

je Wohneinheit : mindestens 2 Stellplätze

Die Fläche vor den Garagen kann als Stellplatz nachgewiesen werden.

4.2 WA 3 und WA 4:

Erforderliche Stellplatzanzahl:

bei Nutzung als Wohnung : mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit

bei Nutzung "Betreutes Wohnen" : mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit

bei Nutzung als Altenwohnheim : mindestens 1 Stellplatz je 8 Betten

4.3 Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zugelassen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflastersteine).

4.4 Tiefgaragenrampen müssen überdacht werden.

5. Einfriedungen:

5.1 Als Einfriedungen sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.

Sollte eine andere Nutzung als Wohnbebauung oder eine Erweiterung des Alten- und Pflegeheims im Planbereich WA 3 entstehen, (z.B. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe) müssen die Immissionen, die von dem Betrieb ausgehen und auf ihn einwirken, berücksichtigt werden.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.3 Das auf den Hausdächern anfallende Regenwasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung, sowie zur Toilettenspülung verwendet werden.

2.4 Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.

2.5 Das natürliche Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

2.6 Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

2.7 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen, es ist auf den privaten Grundstücken zu fassen.

3. Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Einschränkung zu dulden.

4. Denkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG. und müssen dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

5. Sonnenenergie

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden empfohlen.

6. Autowäsche

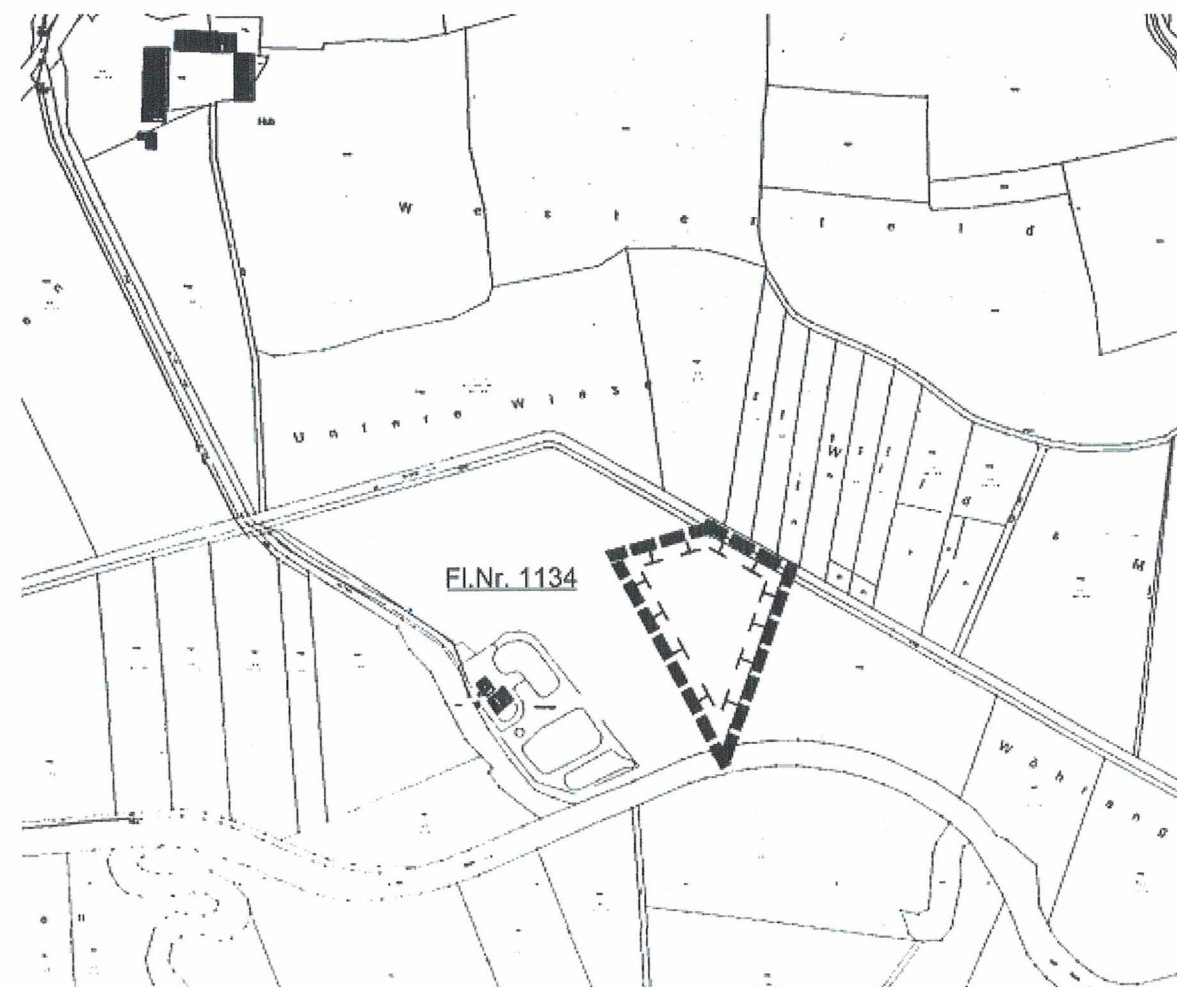
Autowäsche im Freien ist untersagt, sofern dieses Abwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.

6. Grünordnung:
- 6.1 öffentliche Grünflächen:
In der festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.
- 6.2 Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende Arten zulässig:
- Großkronige Bäume:
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Kleinkronige Bäume:
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Alnus glutinosa - Schwarzerle
 - Betula pendula - Sandbirke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus Avium - Vogelkirsche
 - Prunus Padus - Traubenkirsche
 - Sorbus acupania - Eberesche
 - Obstbäume - Hochstamm
 - Sträucher:
 - Comus mas - Kornelkirsche
 - Comus sanguinea - Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Lonicera spinosa - Schlehe
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Sambucus nigra - Hollunder
 - Vibumum lantana - wolliger Schneeball
- Die festgesetzten Baumstandorte sind bis zu 5m verschiebbar, bei straßenbegleitenden Bäumen jedoch nur parallel zum Fahrbahnrand.
- 6.3 Private Grundstücksflächen:
Je 250m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind an rechenbar.
- 6.4 Tiefgaragen sind mindestens mit 60cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.
7. entfällt
8. Immissionsschutz
- 8.1 An den lärmbeaufschlagten nördlichen und östlichen Fassadenbereichen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) des WA 4 dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 Ziff. 4.1 Anmerkung 1 angeordnet werden. Diese Außenflächen müssen ein resultierendes, bewertetes Schalldämm -Maß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 40 dB aufweisen.
- 8.2 Sollte in den Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut werden, können auch Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden, wenn diese ein resultierendes, bewertetes Schalldämm -Maß entsprechend Tabelle 40 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 40 dB aufweisen.

E) NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

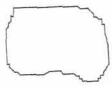
FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----|--|-----|
| 1. | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 1.6 |
| 1.1 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen | 1.7 |
| 1.2 | Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. | 1.9 |
| 1.3 | Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 6.728 qm umfassende Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 1134 Gemarkung Wasentegernbach als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet: | 1.1 |
| 1.4 | Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1134 Gmkg. Wasentegernbach
M 1:5000 | 1.1 |

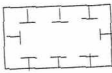




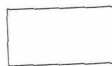
Einzelbaum (Kopfweide – *Salix alba*)



Gehölzgruppe, Baumanteil mind. 25 % (Arten / Pflanzqualitäten siehe 10.1.2)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen



Feuchtgrünland, extensiv gepflegt (keine Düngung, Mahd zweimal jährlich nach dem 15.07., Abtransport des Mahdgutes)

0



Abtrag Oberboden, Modellierung einer Geländemulde, Tiefe max. 80cm als temporäres Feuchtbiotop

1

Die Gehölzgruppen der Ausgleichsfläche sind aus typischen Gewässerbegleitarten bzw. Niedermoor-Arten im Raster von 1,5 x 1,5 m mit einem Baumanteil von mind. 25 % zu pflanzen. Pflanzqualitäten für Einzelbäume H, 3xv, 18-20; Bäume in Gehölzgruppen Hei, 2xv, 250-300; Sträucher vStr, 3-4 Tr, 60-100

Einzelbäume:

Salix alba

Silber-Weide
(Kopfweide)

Bäume in

Gehölzgruppen:

Alnus glutinosa

Alnus incana

Betula pendula

Betula pubescens

Prunus padus

Quercus robur

Schwarz-Erle

Grau-Erle

Hänge-Birke

Moor-Birke

Trauben-Kirsche

Stiel-Eiche

Sträucher:

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaea

Prunus spinosa

Rhamnus frangula

Salix aurita

Salix cinerea

Salix viminalis

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Roter Hartriegel

Hasel

Pfaffenhütchen

Schlehe

Faulbaum

Ohr-Weide

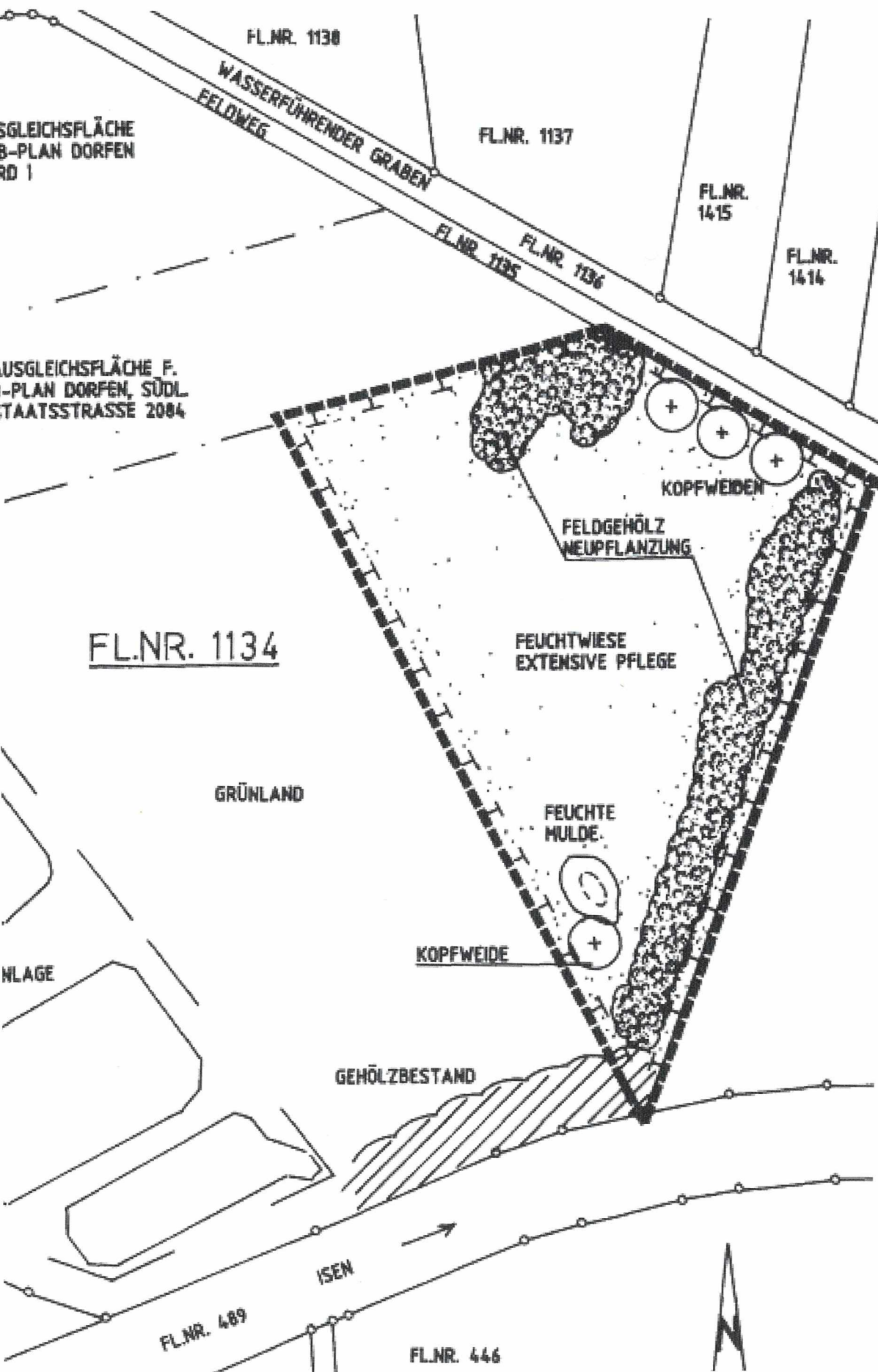
Grau-Weide

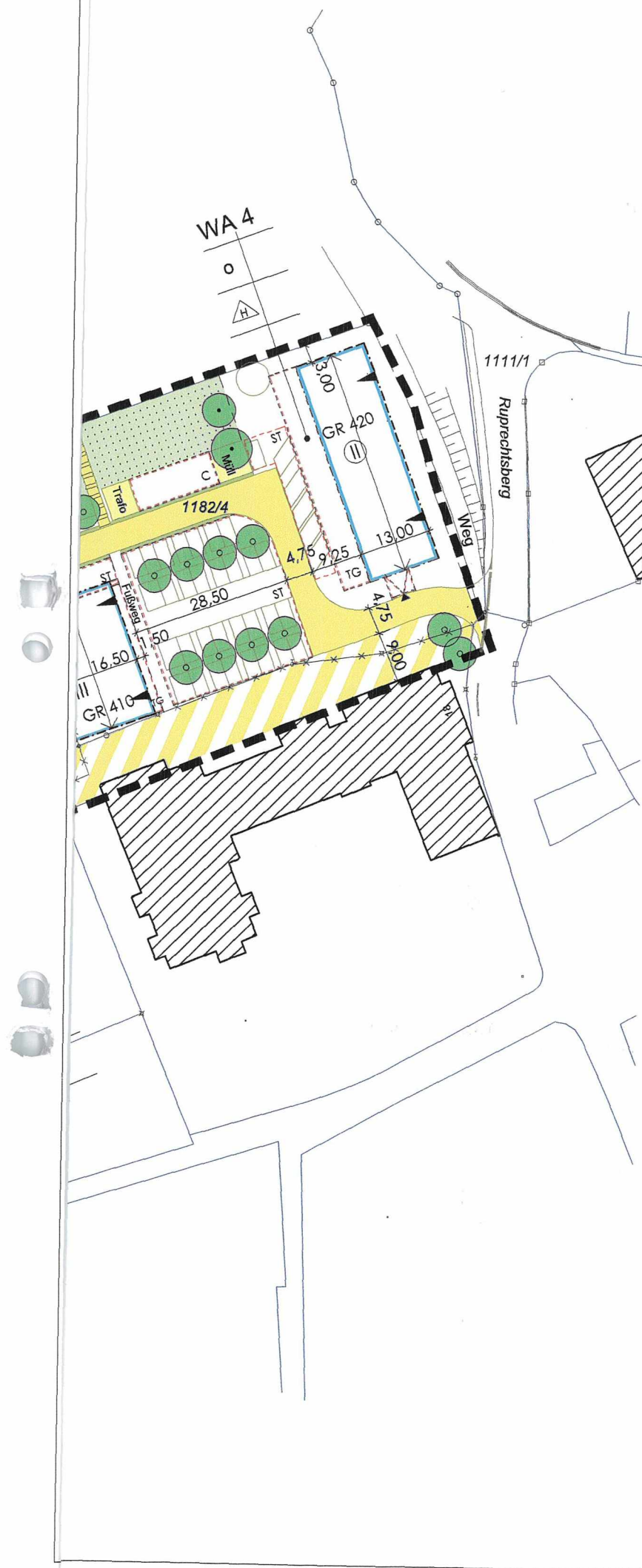
Korb-Weide

Schw. Holunder

Wasserschneeball

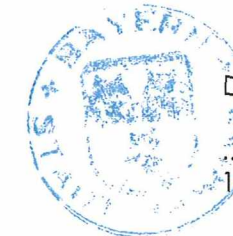
1.5 Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 1134, Gmkg. Wasentegernbach M 1:1000





Verfahrensvermerke Vereinfachte Änderung eines Bebauungsplans:

1.
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am 20.04.05 gefasst (§2 Abs.1 BauGB).
2.
Den von der Bebauungsplanänderung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.05.05 in der Zeit vom 04.05.05 bis 06.06.05 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).
3.
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.06.05 wurde vom Stadtrat Dorfen am 14.06.05 gefasst (§10 Abs. 1 BAUGB).
4.
Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§246 Abs.1a BauGB).
5.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 24.06.05, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.05 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).



Dorfen, den 15.06.05
J. Oen
 1. Bürgermeister



Dorfen, den 27.06.05
J. Oen
 1. Bürgermeister