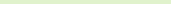
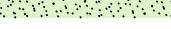


A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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 m ²)
1.3.2	0,4		höchstzulässige Grundflächenzahl
1.3.3	Ⓜ		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	Verkehrsrflächen		
			Verkehrsrflächen mit besonderer Zweckbestimmung
			öffentliche Verkehrsfläche
			Rad- und Fußweg
			Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

1.6	Gründerordnung	
		zu erhaltende Bäume
		zu pflanzende Bäume
		private Grünflächen ohne Einfriedung
		private Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten
		Friedhofserweiterungsfläche
		private Grünfläche
		öffentliche Grünfläche
		Stassenbegleitgrün
		zu pflanzende Strauchpflanzungen
		Friedhof

1.7	Sonstige Planzeichner	
		Hauptfräschung
		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
	Flurstücksnummern

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und Nebenanlagen im Sinne der § 34 Abs. 1 BauVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen maximalen Rauminhalt von 10m³ haben und an der nachbarlichen Grenze eine maximale Länge von 2,0m.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Mit Rasengrünstreifen befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.
 - 2.2 Einseitig aufgeführte Kellergeschosse zählen nicht zur Geschosshöhe, auch wenn sie Vollgeschosse im Sinne des § 3 Abs. 5 Satz 2 BauVO sind.
3. Überschreitung der GR nach § 19 (4) BauVO (auch angewendet werden)
4. Höhenlage der Gebäude:
 - 4.1 Die Höhenlage wird im Erschließungsplan festgesetzt. Der Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.
5. Anzahl der maximal zulässigen Wohnheiten:
 - 5.1 WA 2 und WA 5
WA 3 und WA 4
2 Wohnheiten
Keine Festsetzung der maximal möglichen Wohnheiten
6. Bauliche Gestaltung
 - 6.1 WA 1 und WA 5
Dachformen sind nicht festgelegt s. Punkt 3.5
 - 6.2 WA 2 und WA 3 (3-geschossige Gebäude)
Satteldächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 12,25°. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch zulässig: Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10°.
 - 6.3 WA 3 (3-geschossige 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°.
 - 6.4 Außentrepfen dürfen außerhalb des Bauzentrums errichtet werden.
- 5.5 maximal zulässige Wandhöhen
 - Obere Abschluss : Schnittpunkt OK Dachhaut,
unterer Abschluss : OK fertiger Fußboden OK
WA 1 und WA 5 :
 - Tuffte : 3,40 m über OK Straße
 - Trauf : 1,60 m über OK Straße
 - WA 3
 - 1 - Vollgeschosse: 6,50 m
 - 2 - Vollgeschosse: 6,50 m
 - 3 - Vollgeschosse: 9,50 m
 - WA 4
 - 2 - Vollgeschosse: 6,50 m

3.6	Garage und Zwischenbau W1 und Garage WA 2 und W3 Flst. Zwischenbau: 3,0 m x 3,0 m über OK Straße Flst. Zwischenbau: 3,0 m x 3,0 m über OK Straße Flst. Garage WA 2 bei Grenzbauung an W1: 3,0 m über OK Straße bezogen auf OK Straße an der südlichen Grenze.
Garagen und Nebengebäude WA 2 Die Traufwandhöhe der Garagen 23,00 m in der Bergseite nicht überschreiten.	
3.7	W3 A. Ein zurückgesetztes Dachgeschoss ist zulässig und wird nicht als Vollgeschoss gewertet, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden: a) Die Fläche des Dachgeschosses muss kleiner als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbauplankörpers sein. b) Die Traufhöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses kann max. 2,0 m betragen. c) Die Höhe des Dachgeschosses muss kleiner als die Traufhöhe des Außenwands mit der OK Dachhaut. d) Die östliche und westliche Außenwand um 1,50 m zurückgesetzt ist und die südliche und nördliche, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden: e) W3 A. Ein zurückgesetztes Dachgeschoss ist zulässig und wird nicht als Vollgeschoss gewertet, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden: a) Die Fläche des Dachgeschosses muss kleiner als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbauplankörpers sein (siehe Regechnung W2, 4.0). b) Die Traufhöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses kann max. 2,0 m betragen. c) Die Höhe des Dachgeschosses muss kleiner als die Traufhöhe des Außenwands mit der OK Dachhaut. d) Die östliche und westliche Außenwand um 1,50 m zurückgesetzt ist und die südliche und nördliche, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden: (Süd- bzw. Nordwand) darf max. 9,50m über OK Gebf- bzw. Seitenwände betragen.

3.9 W4: Die Außenentrümpfe und die Erschließungszone / Auskragung T0 und Keller auf der Ostseite wird nicht zur Grundfläche angerechnet, sofern die Erschließungszone und die Außenentrümpfe nicht durch Windung eingestuft sind. Geringfügige Überschreitungen der GR im Obergeschoss werden toleriert, wenn diese nur aus der GR in Erdgeschoss und Obergeschoss zusammen 640 m² nicht übersteigt.

3.10 Regelschnitt W4:

The diagram illustrates a cross-section of a building labeled 'Regelschnitt W4'. It shows various levels and their corresponding areas:

- Dachterasse:** Located at the top, with a width of 18.00m and a depth of 2.00m. The area calculation shown is $CS_{\text{Dachterasse}} = 36 \cdot 0.53$.
- Außenentrümpf:** A semi-circular protrusion on the left side, with a radius of 5.50m. The area calculation shown is $\frac{\pi}{2} \cdot 5.5^2$.
- Keller:** The basement level, indicated by a dashed line.
- Erdgeschoss:** The ground floor, containing several rooms labeled 'DG' (Durchgang), 'TO' (Türöffnung), and 'UG' (Untergrund).
- Grundeisenebene:** The base level of the foundation, indicated by a solid line.
- Bauwerksgrünfläche:** A green area on the right side, with a width of 2.00m and a depth of 1.20m. The area calculation shown is $\frac{\pi}{2} \cdot 2.00 \cdot 1.20$.

3.11 Dacheinschnitte, Z

- a) gesamt Dachfläche beträgt nicht mehr als 25% der gesamten Dachfläche betragen
- b) alle Dachabschnitte müssen einen Abstand von 4,0 m zum Giebel und zum First einhalten.
- c) 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.

- d) WA 1: Balkone, nach Westen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
- e) WA 3: Balkone dürfen beim 3-geschossigen Gebäude die Baugrenze (westlich, südlich und nördlich) bis zu einer Breite von 1,25m überschreiten, sofern da durch Verkehrsräume und Grundstücksgrenzen nicht überbaut werden
- 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.
- g) WA 5: Balkone nach Westen dürfen die Baugrenze bis zu einer Breite von 4,50m überschreiten, gemessen von der Westseite des Hauptbaukörpers, d.h. im Bereich des nordwestlichen Vorsprungs max. mögliche Breite 2,50m.

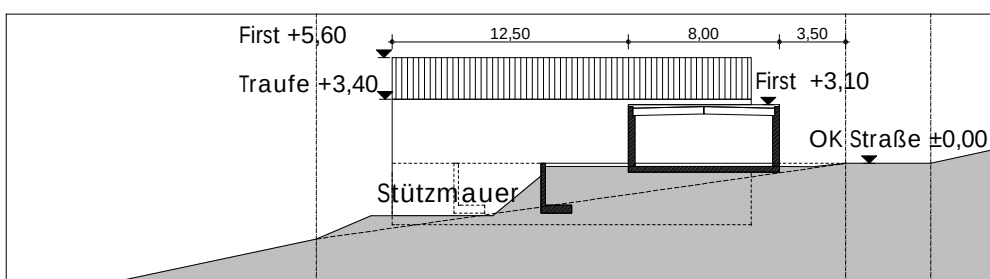
3.12 Geländebearbeitung:

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 zulässig. Die Höhe der Abgrabungen dürfen dabei einen Meter nicht überschreiten. Die Stützmauer beim Friedhof kann eine Höhe bis zu 2,50m aufweisen. Es ist eine Natursteinmauer zulässig.

WA 5: Das Gelände nördlich und westlich des Gebäudes darf nicht verändert werden.

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 Kunfer sind nicht zulässig.

3.15 Spenglerarbeiten in Kupfer sind nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze:
 - 4.1 WA 1, WA 2 und WA 5:
Erforderliche Stellplatzanzahl:
je Wohninheit _____, 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 Wohninheit
bei Nutzung "beheiztes Wohnen" : mindestens 1 Stellplatz je Wohninheit
bei Nutzung als Altersheim: mindestens 1 Stellplatz je 8 Betten
 - 4.3 Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zuzulassen.
Die Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen (Pflastersteine).
 - 4.4 Tiefgaragenrampen müssen überdacht werden.
5. Einfriedungen:
 - 5.1 Auf Einfriedungen sind sockellose, grüne Maschenrandzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.
 - 5.2 Im WA 4 kann die bestehende Mauer weitergeführt werden.

6. **Gründordnung:**

6.1 **Öffentliche Grünflächen:**
In der festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche sind bodenverträgliche Bepflanzungen zulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

6.2 **In dem Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende Arten zulässig:**

- **Größtkörner Bäume:**
 - Acer platanoides – Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 - Fraxinus excelsior – Esche
 - Quercus robur – Stieleiche
 - Tilia cordata – Winterlinde
- **Kleinkörner Bäume:**
 - Acer campestre – Feldahorn
 - Alnus glutinosa – Schwarzleiche
 - Betula pendula – Sandbirke
 - Carpinus betulus – Hartriegel
 - Prunus Avium – Vogelkirsche
 - Prunus Padus – hauberkirsche
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
 - Obstbäume – Hochstamm
- **Straucher:**
 - Comus mas – Koenigskerze
 - Comus sanguinea – Hirtengelb
 - Corylus avellana – Haselnuss
 - Lonicera spicata – Schlehe
 - Thamnus frangula – Faulbaum
 - Rosa canina – Hundrose
 - Sambucus nigra – Holunder
 - Viburnum lantana – wogiger Schneeball

Die festgesetzten Baumstammdicken sind bis zu 5m vermessbar, bei stamfesteigenden Bäumen jedoch nur parallel zum Fahrbahnrand.

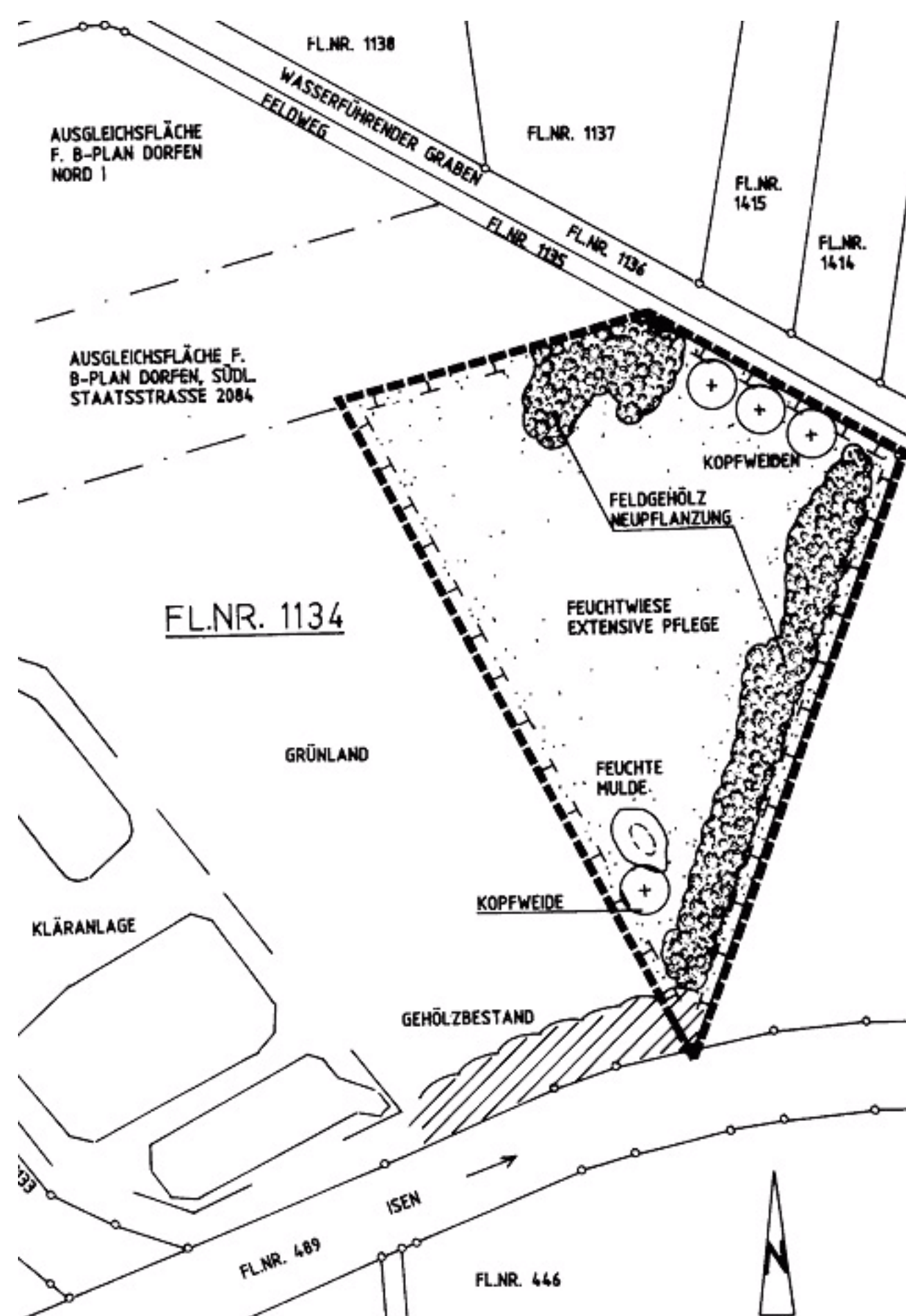
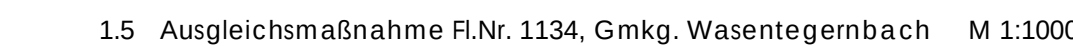
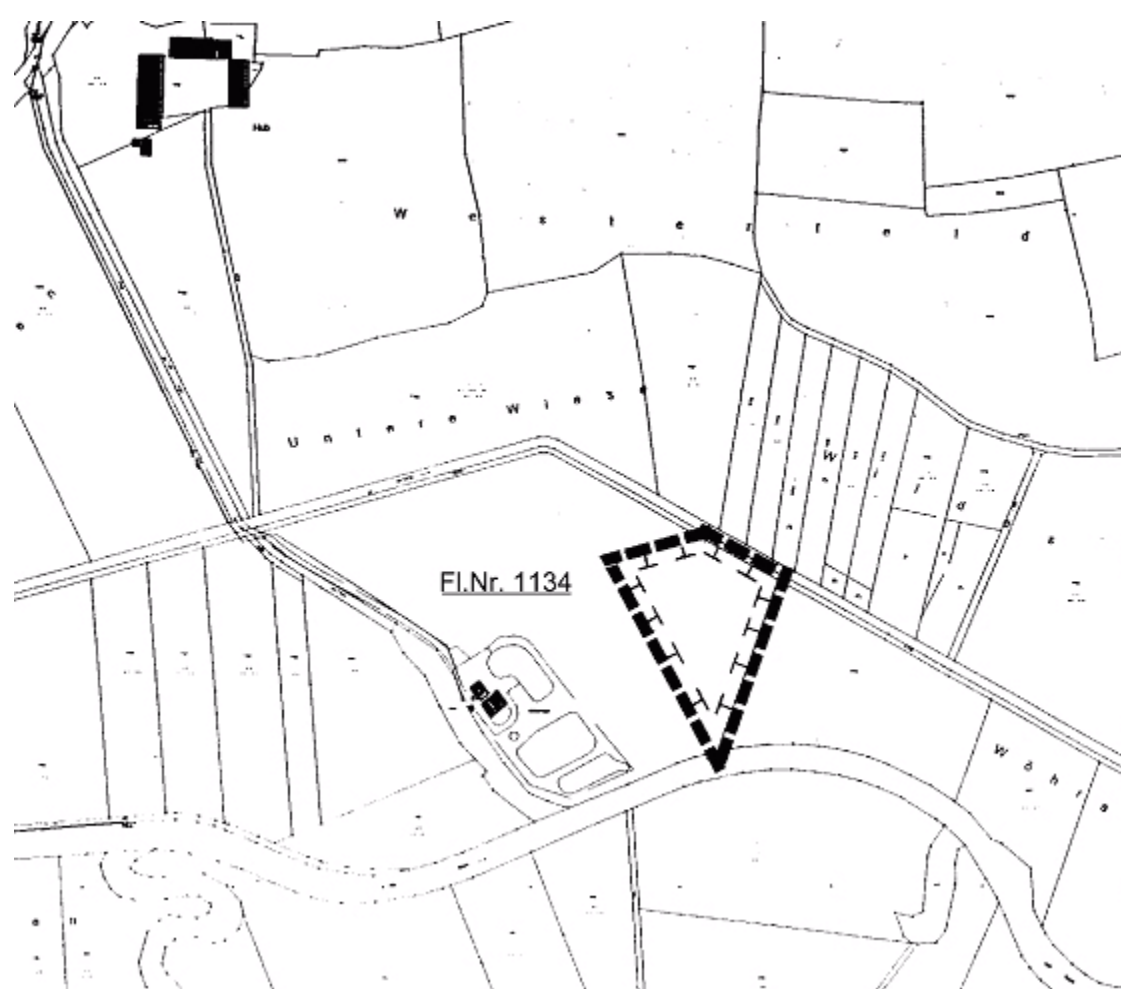
6.	Private Grundstücksflächen: Je 250m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (Kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planrechner festgelegten Bäume sind an der Reihenfolge.
6.	Teilgaragen sind mindestens mit 60cm fachechtem Bodenauflauf zu überdecken und zu begrünen.
7.	entfällt
8.	Immissionsschutz
8.1	An den lärmbelastungsauftrag nördlichen und östlichen des Wohnbauabschnitts (bei Dachgeschoßbau) einschließlich der Dachfläche des Wk 4 dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (4.1. Anmerkung 1) angeordnet werden. Diese Außenflächen müssen als ungeschützte, bewertetes Schallschirm-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 Schallschirm-Maß entsprechend Tabelle 40 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 40 dB aufweisen.

D) HINWEISE DURCH TEXT

1. **Immissionsschutz**
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 den Betrieben ausgehen und auf die einwirken, berücksichtigt werden.
2. **Wasserverschäft**
2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserabwasseranlage vor Betriebsaufnahme, Zerschließungen müssen nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1989 ff) erstellt werden.
2.3 Das auf den Hausdurchlauf 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 und außerhalb dem 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 Niederlagerräume dürfen nicht die öffentliche Verkehrsfläche fließen, es ist auf den privaten Grundrissen zu fassen.
2.8 Landwirtschaft
Die Erwerber bzw. Bauherren der Baugrundstücke haben die ursprüngliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Einschränkung zu duden.
2.9 Denkmäler
Bodendenkmäler, die beim Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 6 Abs. 2 und müssen dem Bayr. Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gemacht werden.
3. **Sonnenenergie**
Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden empfohlen.
4. **Autoschäke**
Autoschäke im Freien ist untersagt, sofern dieses Abwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.
5. **Müllabfuhr**
Die Müllentwertung sowie der „Gelbe Sack“ muss im Bereich des Wendehammers bereitgestellt werden

E) NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFESREGELUNG

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen
- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
- 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 Wasentgembach als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.
- 1.4 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1134 Gmkng. Wasentgembach M 1:5000



1.6  Einzelbaum (Kopflewe – *Salix alba*)

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

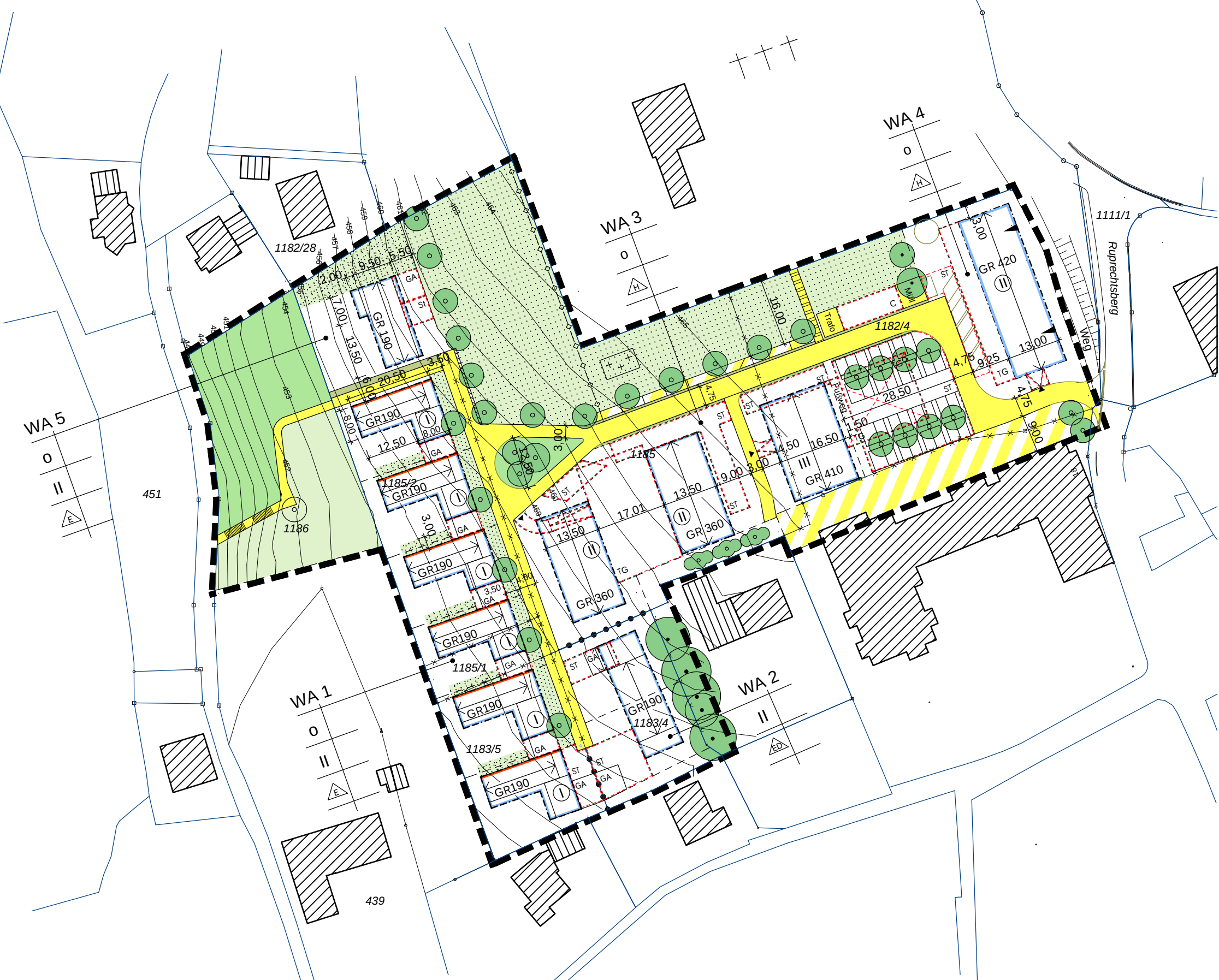
1.9  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

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

1.10  Abtrag Oberboden, Modellierung einer Geländedecke, Tiefe max. 80cm
akt temporäres Feuchtbiotop

1.11 Die Gehölzgruppen der Ausgleichsfläche sind aus typischen Gewässerbegleitern bzw. Niederram-Arten im Raster von 12,5 x 12,5 m mit einem Baumannent. von mind. 25 % zu pflanzen. Pflanzqualitäten für Einzelbäume H, 3x, 18-20; Bäume in Gehölzgruppen Hei, 2x, 250-300; Sträucher vstr, 3-17, 60-100

<u>Einzelbäume:</u>	Salix alba	Silber-Weide (Kopfwende)
<u>Bäume in Gehölzgruppen:</u>	Alnus glutinosa Alnus incana Betula pendula Betula pubescens Prunus padus Quercus robur	Schwärze-Erle Grau-Erle Hänge-Birke Moor-Birke Trauben-Kirsche Staub-Eiche
<u>Sträucher:</u>	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaea Prunus spinosa Rhamnus frangula Salix aurta Salix cinerea Salix viminalis Sambucus nigra Viburnum opulus	Roter Hatterigel Hasel Pfaffenhütchen Scheibe Faulbaum Orn-Weide Grau-Weide Korn-Weide Schw. Holunder Wasserschneeball



Verfahrensvermerke

Vereinfachte Änderung eines Bebauungsplans:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am
gefasst (§§ 46 Abs.1 BauGB)

2. Die von der Bebauungsplanänderung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§§ 13 BauGB)

3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde vom Stadtrat Dorfen am gefasst (§10 Abs. 1 BauGB)

Dorfen, den
1.Bürgermeister

4. Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§246 Abs.1a BauGB)

5. Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 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 in Kraft (§10 Abs.3a BauGB)

Dorfen, den
1.Bürgermeister

SATZUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 Marienstift ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

STADT DORFEN

2. Änderung des BEBAUUNGSPLAN NR.45

AM MARIENSTIFT

M 1:1000

PLANUNG :
G. VALLENTIN, WGV ARCHITEKTEN, SCHÄFFLERGASSE 7, 84405 DORFEN
UND
P. BYRNE DIPL.-ING., ARCHITEKT, GEWERBERING 11, 84405 DORFEN

PLANSTAND : 11.04.2006

Verfahrensvermerke

Vereinfachte Änderung eines Bebauungsplans:

1.
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am 17.08.05 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 17.08.05 in der Zeit vom 06.03.06 bis 05.04.06 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).

3.
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.04.06 wurde vom Stadtrat Dorfen am 11.04.06 gefasst (§10 Abs. 1 BAUGB).

Dorfen, den 19.04.06

Becker

2. Bürgermeister

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 21.07.06, 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 11.04.06 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

Dorfen, den 04.09.06

Becker

2. Bürgermeister