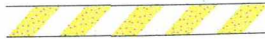
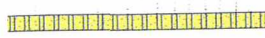


Bebauungsplan Am Marienstift Allgemeines Wohngebiet SATZUNG

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 m ²)
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
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

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 nachbarlichen 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 Höhenlage der Gebäude:

Die Höhenlage wird im Erschließungsplan festgesetzt. Der Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.
 - 2.4 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 bis WA 4

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 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
	: 3 Vollgeschosse: 9,50 m
WA 4	: 2 Vollgeschosse: 6,50 m
 - 3.4 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.
 - 3.5 Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig, außer bei WA 3 und WA 4, hier sind Dacheinschnitte zulässig wie folgt:
 - a.) gesamte Einschnittfläche darf nicht mehr als 25% der gesamten Dachfläche betragen
 - b.) alle Dacheinschnitte müssen einen Abstand von 4,0 m zum Giebel und zum First einhalten

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



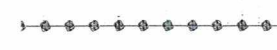
Carport



Flächen für E-Versorgung



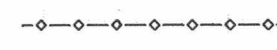
Flächen für Abfallentsorgung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Stützmauer



Kabeltrasse für Stromleitung Stadtwerke

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Höhenlinie mit Maßangabe



Flurstücksnummern

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.

WA 1: Balkone nach Westen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

3.6 Geländebearbeitung:

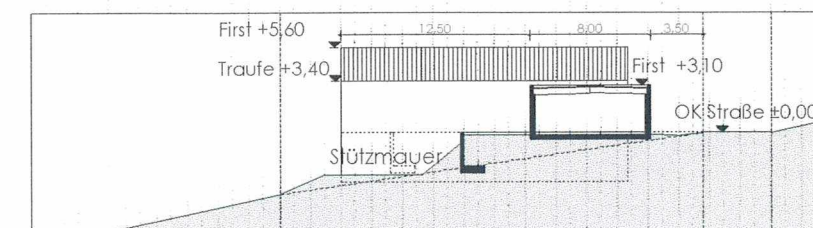
WA 1: das Gelände westlich der Häuser darf nicht verändert werden. Der Innenhof kann als ebene Fläche modelliert werden.

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 nur eine Natursteinmauer zulässig.

3.7 Regelschnitt WA 1:



Schnitt durch Straße und Garten

3.8 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.

3.9 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.

5.2 Im WA 4 kann die bestehende Mauer weitergeführt werden.

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
Viburnum 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 anrechenbar.

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.

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 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.

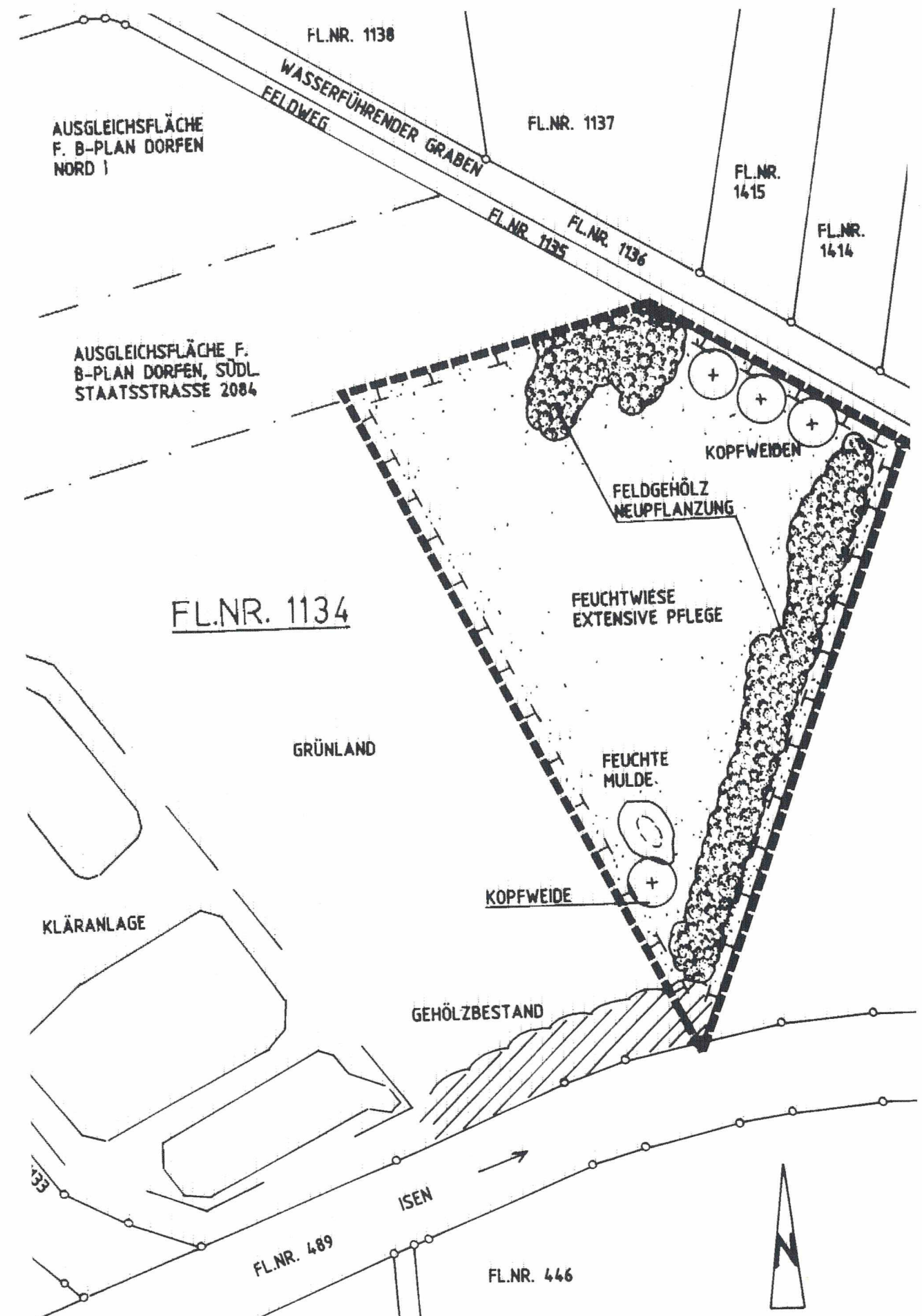
5. Sonnenenergie

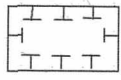
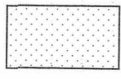
Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden empfohlen.

6. Autowäsche

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

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



- 1.6  Einzelbaum (Kopfweide – *Salix alba*)
- 1.7  Gehölzgruppe, Baumanteil 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  Feuchtgrünland, extensiv gepflegt (keine Düngung, Mahd zweimal jährlich nach dem 15.07., Abtransport des Mahdgutes)
- 1.10  Abtrag Oberboden, Modellierung einer Geländemulde, Tiefe max. 80cm als temporäres Feuchtbiotop
- 1.11 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

<u>Einzelbäume:</u>	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide (Kopfweide)
<u>Bäume in Gehölzgruppen:</u>	<i>Alnus glutinosa</i> <i>Alnus incana</i> <i>Betula pendula</i> <i>Betula pubescens</i> <i>Prunus padus</i> <i>Quercus robur</i>	Schwarz-Erle Grau-Erle Hänge-Birke Moor-Birke Trauben-Kirsche Stiel-Eiche
<u>Sträucher:</u>	<i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Euonymus europaea</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Salix aurita</i> <i>Salix cinerea</i> <i>Salix viminalis</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum opulus</i>	Roter Hartriegel Hasel Pfaffenhütchen Schlehe Faulbaum Ohr-Weide Grau-Weide Korb-Weide Schw. Holunder Wasserschneeball

Verfahrensvermerke:

1.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am ~~24.09.1997~~ 24.09.1997 gefasst und am ~~25.11.1997~~ 25.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom ~~12.11.97~~ 12.11.97 hat in der Zeit vom ~~02.12.97~~ 02.12.97 bis ~~08.01.98~~ 08.01.98 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom ~~12.11.97~~ 12.11.97 hat in der Zeit vom ~~02.12.97~~ 02.12.97 bis ~~08.01.98~~ 08.01.98 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Dorfen am ~~21.01.1998~~ 21.01.1998 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i. d.F. vom ~~21.01.1998~~ 21.01.1998 hat in der Zeit vom ~~23.05.98~~ 23.05.98 bis ~~08.06.98~~ 08.06.98 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).

Die weiteren öffentliche Auslegung des vom Bau und Umweltausschusses am ~~13.11.97~~ 13.11.97 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i. d.F. vom ~~13.11.97~~ 13.11.97 hat in der Zeit vom ~~13.09.98~~ 13.09.98 bis ~~16.10.98~~ 16.10.98 stattgefunden (§3 Abs.2 i.V.m. Abs.3, §4 Abs 3 BauGB 2004) 23.08.04 10.09.04

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ~~14.09.04~~ 14.09.04 wurde vom Bau und Umweltausschuss am ~~14.09.04~~ 14.09.04 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).



Dorfen, den 21.09.04

J. Klein
1. Bürgermeister

2.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.09.04, 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 14.09.04 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).



Dorfen, den 21.10.04

J. Klein
1. Bürgermeister