

B.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet



höchstzulässige überbaubare Grundfläche in Quadratmeter



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig

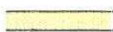


Baugrenze

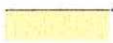
3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen



Fuß - bzw. Radweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche



Privater Wohnweg

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



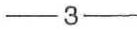
Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes



Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gebäudeformen



Haustyp (z.B. Nr. 2)



Maßangabe in Metern



Bauraum mit vorgeschlagener Gebäudeform



Bauraum für Garagen mit vorgeschlagener Gebäudeform

GGa

Gemeinschaftsgaragen

Ga

Garagen



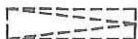
Zufahrt zur Garage

S

Stellplatz

TGa 45 Stpl

Tiefgarage mit Anzahl Stellplätzen



Tiefgarageneinfahrt mit Einhausung



Tiefgaragenzu- und abfahrt



Sichtdreiecke



Firstrichtung (Satteldach)

WH 6,5

max. Wandhöhe (z.B. 6,5 m talseitig)

FH 9,0 ⊕ 472,40

max. Firsthöhe (z.B. 9 m oder Höhe 472,40 m üNN)



Abgrenzung v. Bereichen unterschiedl. Arten der baul. Nutzung



offene Vorgärten

5. Grünordnerische Festsetzungen



zu erhaltender Einzelbaum



zu pflanzende Einzelbäume



zu pflanzende Strauchhecken



private Grünfläche (Ortsrandbegrünung)



Kinderspielplatz



Flächen für grünordnerische und landschaftspfleg. Maßnahmen

B.2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



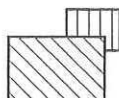
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1667

Flurstücknummern



bestehende Baukörper



zu beseitigende Baukörper

465

Höhenlinien in Metern (Bestehendes Gelände)

459

Höhenlinien (nach Geländeänderung)

24

Grundstücksnummer (nur für Satzung eingetragen)

C.1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, im südlichen Quartier als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung und Höhenlage der Gebäude im WA und MI

2.1 Haustypen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden vier Haustypen festgesetzt:
(Hinweis: OK = Oberkante, UK = Unterkante, FFB = Fertigfußboden)

Haustyp 1 (Allg. Wohngeb. WA):	rechteckiger Grundriß, Einzelhaus, Verhältnis Länge : Breite > 4/3, Split- Level- Typ möglich.
Wohneinheiten:	max. 2 Wohneinheiten
Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	120 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	2 = EG+DG o. KG+EG+DG(kein Vollg.)ausbaubar (bei entsprechender Höhenentwicklung des Geländes ist 1 Vollgeschoß im Keller zugelassen)
OK FFB Erdgeschoß bergseitig:	max. 0,25 m über Höhenlage des Geländes. festgesetzte Höhenlage für Grundstück 461,00 m ü. NN Nr. 6
Wandhöhe talseitig:	max. 6,50 m über natürl. Gelände (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade traufseitig).
Höhe des Firstes	max. 472,40 m ü. NN.
Dachform:	Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
Dachneigung:	20° - 35°.
Dachmaterial:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen kupferfarbig.
Dacheinschnitte:	unzulässig.
Gauben:	zulässig ab 35°Dachneigung.
Kniestockhöhe	von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand: Bei DG (kein Vollg.) max. 0,40 m bzw. Bei DG (als Vollg.) min 2,00 m mit Fensteröffnungen.
Balkone, Pergolen:	zugelassen.

Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten:
Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind nur an einer Traufseite bis zu einer Tiefe von 3 m über den rechteckigen Grundriß hinaus innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge

betragen.

Als Dachform ist ein Pultdach ohne Gauben mit einer Dachneigung 20° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden. SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB s. Haustyp 5

Haustyp 2 (Allg. Wohngeb. WA): rechteckiger Grundriß, Einzelhaus,
Verhältnis Länge : Breite > 4/3,
Split- Level- Typ möglich.

Wohneinheiten	max. 2 Wohneinheiten
Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	110 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.
OK FFB Erdgeschoß talseitig:	max. 0,25 m über Höhenlage d. Geländes festgesetzte Höhenlage für Grundstück 456,00 m ü. NN Nr. 7 457,50 m ü. NN Nr. 8 460,75 m ü. NN Nr. 9 461,50 m ü. NN Nr. 10 460,50 m ü. NN Nr. 11 bis Nr. 12
Wandhöhe talseitig:	max. 6,50 m über festgesetzter Höhenlage (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade).
Höhe des Firstes:	max. 472,40 m ü. NN.
Dachform:	Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
Dachneigung:	24° - 35°.
Dachmaterial:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen kupferfarbig.
Dacheinschnitte:	unzulässig.
Gauben:	zulässig ab 35°Dachneigung.
Kniestockhöhe	von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m.
Balkone, Pergolen:	zugelassen.

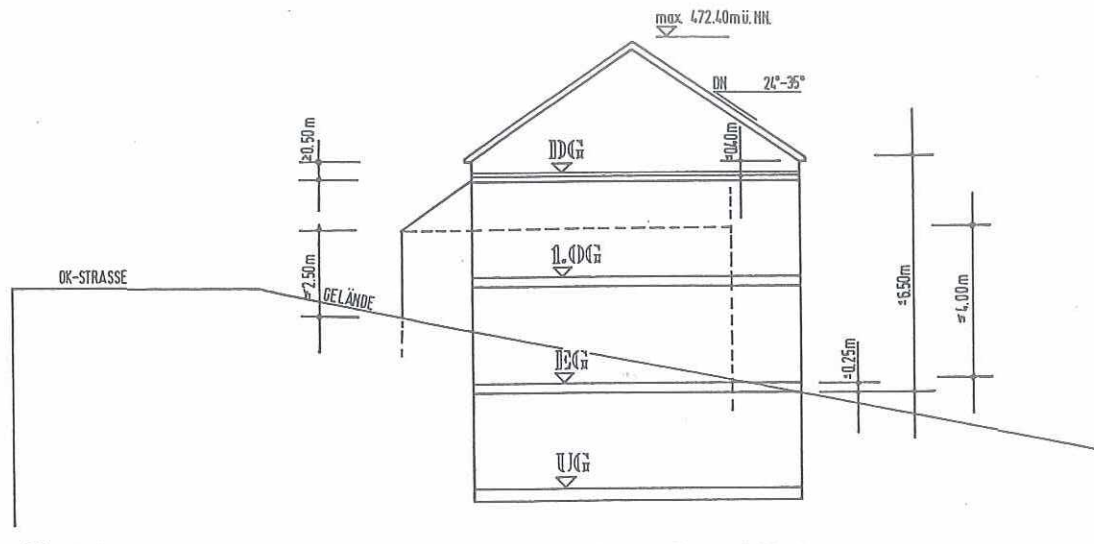
Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten:

Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind an je einer Trauf- und einer Giebelseite bis zu einer Tiefe von 3 m über den rechteckigen Grundriß hinaus innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge und 1/1 der Gebäudebreite betragen.

Bergseitig ist eine Wandhöhe (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit der Fassade) von höchstens 2,50 m, talseitig von höchstens 4,00 m festgelegt. Bei Grenzbauten (nur Garagen) ist eine Wandhöhe von 3,00 m im Mittel einzuhalten.

Als Dachform ist ein Pultdach ohne Gauben mit einer Dachneigung 24° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden. SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB



Haustyp 3: (Allg. Wohngeb. WA): rechteckiger Grundriß, Doppelhaus,
Verhältnis des Gesamtgebäudes
Länge : Breite > 4/3,
Split- Level- Typ möglich.

Wohneinheiten

max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

Max. überbaubare Grundfläche
(ohne Garage):

70 m², wo gesondert vermerkt 90 m².

Anzahl der Vollgeschosse:

2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.

OK FFB Erdgeschoß talseitig:

max. 0,25 m über Höhenlage d. Geländes.

festgesetzte Höhenlage für Grundstück

457,25 m ü. NN

Nr. 13 bis Nr. 14

458,50 m ü. NN

Nr. 15 bis Nr. 16

458,00 m ü. NN

Nr. 17 bis Nr. 18

Wandhöhe talseitig:

max. 6,50 m über festgesetzter Höhenlage (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade).

Höhe des Firstes:

max. 472,40 m ü. NN.

Dachform:

Satteldach mit gleichgeneigten. Dachflächen.

Dachneigung:

24° - 35°.

Dachmaterial:

Ziegel oder Betonpfannen naturrot,
Verblechungen kupferfarbig.

Dacheinschnitte:

unzulässig.

Gauben:

zulässig ab 35° Dachneigung.

Kniestockhöhe:

von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen
an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m.

Balkone, Pergolen:

zugelassen.

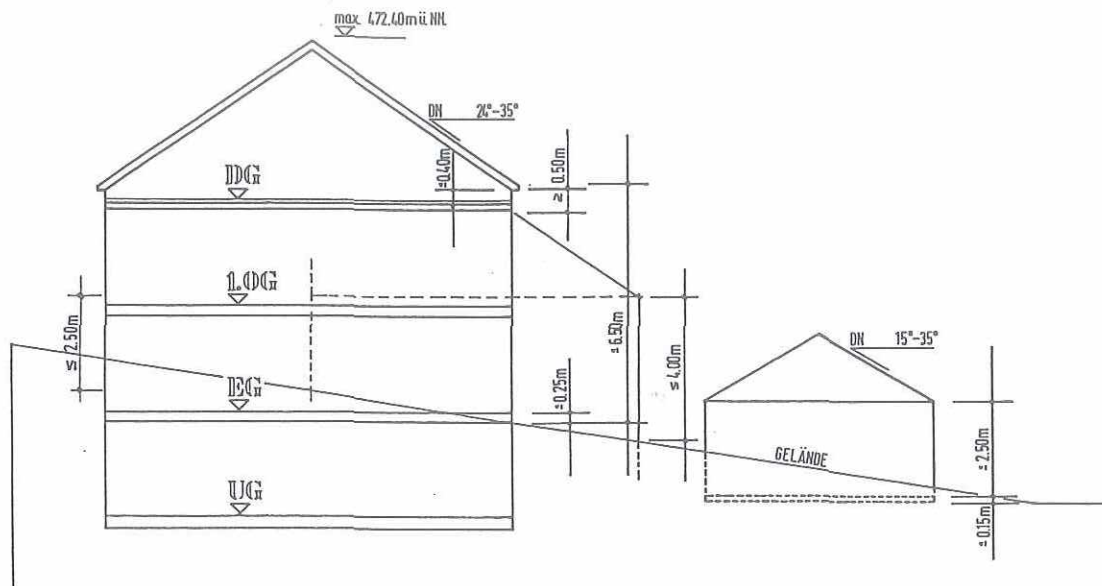
Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten:

Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind an je einer Trauf- und Giebelseite bis zu einer Tiefe von 3 m über den rechteckigen Grundriß hinaus innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. max. 2/3 der Gebäudebreite betragen. Bergseitig ist eine Wandhöhe (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit der Fassade) von höchstens 2,50 m, talseitig von höchstens 4,00 m festgelegt.

Als Dachform ist ein Pultdach ohne Gauben mit einer Dachneigung 24° - 35 (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden, wenn sie Wohnnutzung enthalten.

SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB



Haustyp 4: (Mischgeb. MI):

rechteckiger Grundriß, Doppelhaus bzw. Reihenhäuser (max. Dreispänner)
Verhältnis des Gesamtgebäudes
Länge : Breite > 4/3.

Wohn-, Gewerbeeinheiten:

max. 1 Wohn- bzw. Gewerbeeinheit für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.
An Stelle der Doppel- und Reihenhäuser sind auch Geschosswohnungen zugelassen, wenn insgesamt nicht mehr Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten -als oben festgelegt- ausgeführt werden.

Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garagen):

70 m², für Doppelhaushälften und Reihenhäuser,
70 m² für Reihennittelhäuser.

Anzahl der Vollgeschosse:

2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.

OK FFB Erdg. strassenseitig:

max. 0,30 m über Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstrasse.
Bis zu diesen Höhenlagen darf das Gelände verändert werden.

Wandhöhe talseitig:

max. 6,50 m über festgesetzter Höhenlage (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade).

Dachform:

Satteldach mit gleichgeneigten. Dachflächen

Dachneigung:

24° - 35°

Dachmaterial:

Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen kupferfarbig.

Dacheinschnitte:

unzulässig.

Gauben:

zulässig ab 35° Dachneigung.

Kniestockhöhe

von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m.

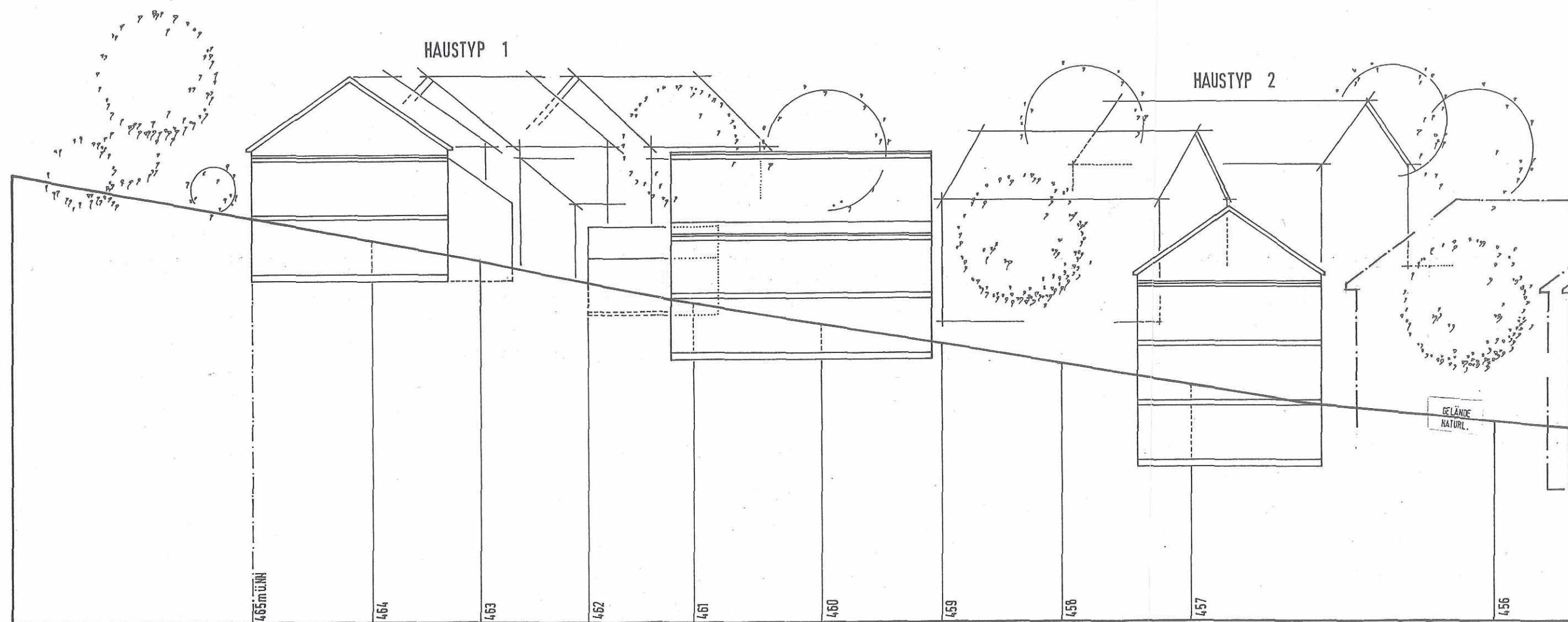
Wintergärten Balkone, Pergolen:

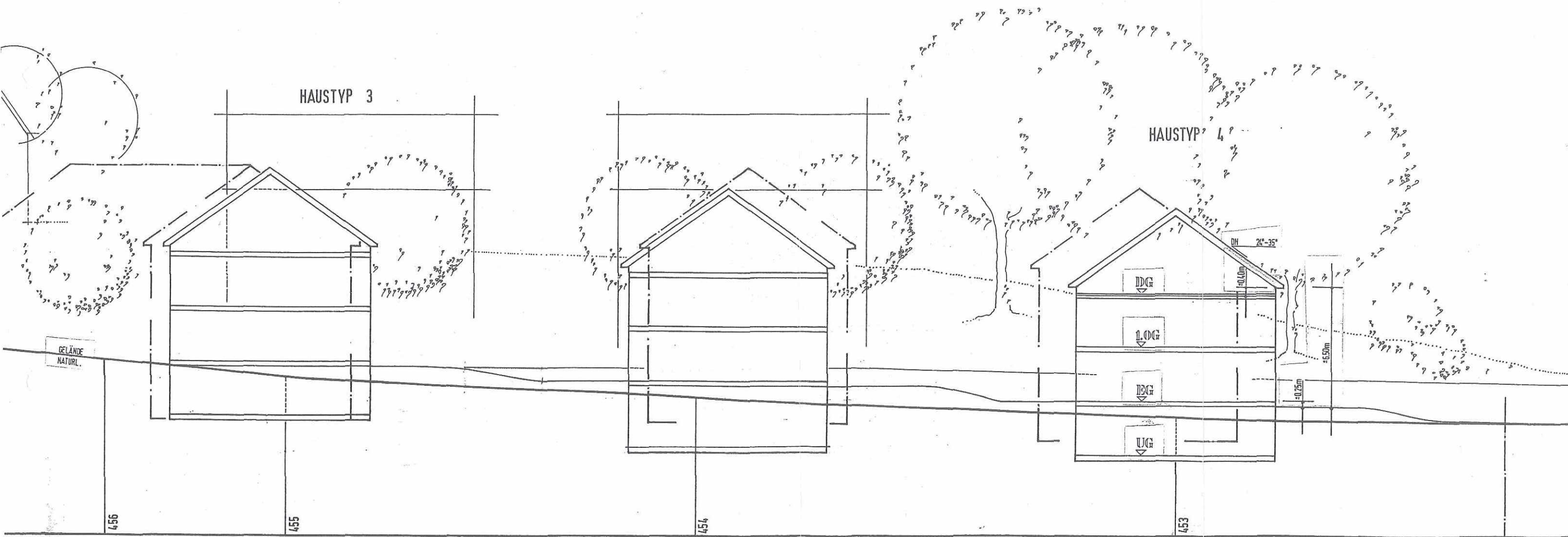
zugelassen gem. Art.6, Abs. 8, BayBo.

Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude sind nicht zugelassen.

Kleinkinderspielplätze sind bei Erfordernis gemäß Art. 4 BayBo und DIN 18034 nachzuweisen, zu errichten und zu unterhalten.

SYSTEMSCHNITT MIT SCHNITT NORD-SÜD DURCH PLANGEBIET O.MASSTAB





Haustyp 5 (Allg. Wohngeb. WA): rechteckiger Grundriß, Doppelhaus,
Verhältnis Länge : Breite > 4/3,
Split- Level- Typ möglich.

Wohneinheiten:	max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte
Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	75 m ² pro Doppelhaushälfte
Anzahl der Vollgeschosse:	2 = EG+DG o. KG+EG+DG(kein Vollg.)ausbaubar (bei entsprechender Höhenentwicklung des Geländes ist 1 Vollgeschoß im Keller zugelassen)
OK FFB Erdgeschoß bergseitig:	max. 0,25 m über Höhenlage des Geländes. festgesetzte Höhenlage für Grundstück 465,00 m ü. NN Nr. 2a bis 5b
Wandhöhe falseitig:	max. 6,50 m über natürl. Gelände (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade)
Höhe des Firstes	max. 472,40 m ü. NN.
Dachform:	Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
Dachneigung:	20° - 35°.
Dachmaterial:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen kupferfarbig.
Dacheinschnitte:	unzulässig.
Gauben:	zulässig ab 35°Dachneigung.
Kniestockhöhe	von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand: Bei DG (kein Vollg.) max. 0,40 m bzw. Bei DG (als Vollg.) min 2,00 m mit Fensteröffnungen.
Balkone, Pergolen:	zugelassen.

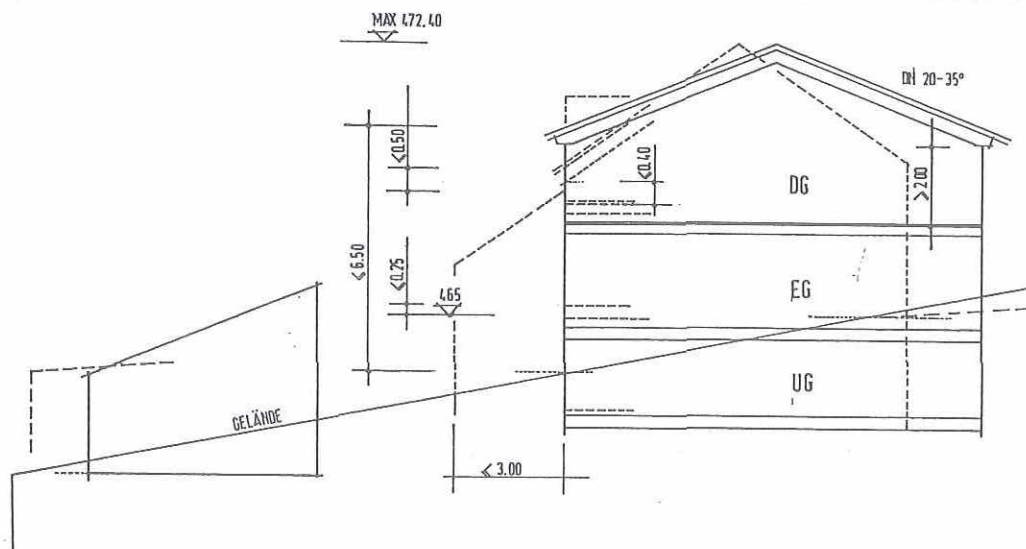
Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten:

Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind nur an einer Traufseite bis zu einer Tiefe von 3 m über den rechteckigen Grundriß hinaus innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Als Dachform ist ein Pultdach ohne Gauben mit einer Dachneigung 20° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden.

SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB



2.2 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Für die Haustypen 1 bis 4 werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen, wobei Materialien von Doppel- und Reihenhäuser einheitlich, deren Fassadengliederung aber nicht spiegelbildlich oder gleich ausgeführt werden soll:

Landschaftstypische Baumaterialien wie Holz, naturbelassen oder hell lasiert, Glas, verputzte helle Wandflächen (kein Strukturputz), lackiertes oder verzinktes Metall.

Die geschlossenen Anbauten (siehe Haustypen) sind -mit Ausnahme von Wintergärten- mit Holz zu verschalen.

Zusätzliche offene Anbauten an die Hauptgebäude (Balkone, Pergolen, Wintergärten) sind nur in Holz- oder Glaskonstruktion bzw. als filigrane Stahlkonstruktionen zugelassen.

In den Dächern sind Einschnitte, Zwerchgiebel nicht zulässig. Dachflächenfenster können verwendet werden, wenn keine Gauben gebaut werden. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf 1/6 der Dachlänge nicht überschreiten. Hierbei sind möglichst kleine Formate zu verwenden. Kamine (aus Beton oder Mauerwerk) sind zu verputzen. Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.

Gauben müssen ein stehendes Format erhalten und sind außen zu verblechen: Außenbreite max. 1,30m, Fenster max. 1,25m hoch, senkrecht geteilt. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Müllboxen sind in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder anzulehnen.

Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern müssen profilgleich ohne Versatz und mit gleichem Deckungsmaterial ausgeführt werden.

3. Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß, falls nicht besonders festgesetzt, mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

Die Garagen müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 35° versehen werden. Für die Parzellen 1 bis 5 und 13 bis 18 sind auch Putdächer mit bergseitigem First zugelassen. Für die Dacheindeckung sind Materialien wie am zugehörigen Wohnhaus zu verwenden. Die Dächer von Doppel- und Reihengaragen müssen profilgleich ohne Versatz und mit gleichem Deckungsmaterial ausgeführt werden.

Sämtliche Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen.

Garagen dürfen an der Einfahrtsseite eine Wandhöhe von 3,00 m (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade traufseitig) nicht überschreiten. Die Höhe des Fertigfußbodens einzelstehender Garagen ist bis höchstens 0,15m über Straßenniveau zugelassen.

Die Garagenbauten sind gegebenenfalls bergseitig in das Gelände einzubauen.

4. Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern hierdurch nicht Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, betroffen werden. Diese Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine wesentlichen Geländeeingriffe erfordern.

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind hier höchstens bis zu 0,50 m unter / über natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur versickerungsfähige Materialien wie Pflaster mit Grasfugen oder Rasengittersteine verwendet werden.

Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze (incl. Garagen), pro Gewerbeinheit 1,0 Stellplätze pro 40 Quadratmeter gewerbliche Nutzfläche nachgewiesen werden.

5. Höhenlage der Gebäude

Bei sämtlichen Wohngebäuden und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet muß die Höhenlage vor Baubeginn mit Hilfe eines Schnurgerüsts festgelegt werden. Die Einhaltung der Höhenlage ist von einem sachkundigen Unternehmen (Ingenieur, Baufirma) an die Stadt Dorfen zu bestätigen und zur Abnahme zu melden.

6. Einfriedungen und Stützmauern, Geländeänderungen

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

Die besonders gekennzeichneten Vorgärten und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

6.2 Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Stützmauern, die zur Einbindung der Grundstücke und Gebäude in das hängige Gelände evtl. notwendig werden, sind auf das Mindestmaß zu beschränken bzw. versetzt zu staffeln und verkehrssicher zu gestalten (Höhenausgleich zwischen Gärten, Wohnwegen und Straßen bergseitig). Zulässige Höhen der Einzelmauern:

Entlang Bergstraße und Einmündung A-Straße: bis 2,00 m.

Westliche Grundstücksgrenze der Parzellen 11/12: bis 0,85 m.

Westliche Grundstücksgrenze der Parzellen 13 bis 18 zwischen Garagen: bis 0,85 m.

Stützmauern zur Einbindung von Stellplätzen in das Gelände: bis 0,50 m.

Diese Mauern sind mit Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Sichtbare Stützmauern sind unzulässig. An anderen Stellen sind Stützmauern nicht zulässig. (s. u. Punkt 7.2)

Abgrabungen oder Aufschüttungen des natürlichen Geländeverlaufes um die Baukörper sind nur in zwingend notwendigem Ausmaß für Terrassen und Zugänge zulässig. Davon unberührt bleiben Geländeänderungen, die im Bereich der Haustypen 4 notwendig werden (Höhenausgleich), oder der Straßennivellierung dienen.

7. Grünordnung

7.1. Öffentliche Grünflächen / Ortsrandbegrünung auf privaten Flächen

Ortsrandbegrünung

Für die neu anzulegenden Heckenstrukturen entlang des neuen Ortsrandes sind folgende Arten zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Pflanzenabstand	unregelmäßig ca. 1,5 x 1,5 Meter
Mindestpflanzgröße	2 x v. 60 - 100
vereinzelt auch:	
Prunus avium	Vogelkirsche
Mindestpflanzgröße	H 3 x v. 12 - 14

Sonstige Gehölzgruppen und Einzelbäume

Überwiegend zu verwenden sind
großkronige Bäume 1. Ordnung:

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Platanus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Mindestpflanzgröße:	H 3 x v. 18 - 20 cm StU oder SOL 4 x v. 350 - 400 cm

und kleinkronige Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Mindestpflanzgröße:	Hochstamm 16 - 18 cm StU oder Stammbüsche, Heister 150 - 200 cm

und Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Mindestpflanzgröße:	2 x v. 100 - 150 cm

Im Bereich von Kinderspielplätzen sind giftige Gehölze nicht zulässig

Die im Plan angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume (entlang öffentlicher Räume) können geringfügig geändert werden.

Die öffentlichen Wiesen sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen und max. zweimal im Jahr zu mähen.

7.2 Private Grünflächen

In den Privatgärten sind für je 200 qm Baugrundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Baum 1. Ordnung im Straßenbereich und ein Baum 2. Ordnung aus obiger Pflanzliste oder ein Obstbaum (veredelt auf Sämling, Mindeststammhöhe 100 bis 120 cm) im Gartenbereich zu pflanzen.

Für zusätzliche Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste für die öffentlichen Grünflächen und Ortsrandbegrünung zu verwenden.

Die offenen Vorgärten sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen.
Zäune hinter dem offenen Vorgartenbereich sind mit Sträuchern zu vorderpflanzen.

10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Für Strauchpflanzungen sind mindestens zu 70 %

Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernell-R

zu verwenden. Bis zu 30 % dürfen andere Straucharten verwendet werden.
Buntlaubige Gehölze und Koniferen sind nicht zulässig.

Im Bereich von Kinderspielplätzen sind giftige Gehölze und Pflanzen nicht zulässig.

Zur Geländeprofilierung sind nur Trockenmauern (z.B. aus grob bearbeiteten Nagelfluh o. gleichwertiges Erscheinungsbild) zulässig.

Stützmauern aus anderen Materialien, wie z. B. geschalter Beton, sind nicht zulässig.

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Gründordnungsplanes zu entsprechen. Soweit Bäume in befestigten Flächen stehen, sind sie mit einer Baumscheibe (2 x 2 m oder Baumstreifen mind. 1,5 m breit) zu umgeben. Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18 920.

Um der Versiegelung der Oberfläche entgegenzuwirken, sind die Stellplätze und Hofeinfahrten als befestigter Schotterrasen oder sonstige wasserdurchlässige Befestigung (Rasenpflaster, Natur- und /oder Betonstein mit Rasenfuge) auszuführen.

7.3 Fassadenbegrünung

Alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile sind mit Ranken zu begrünen wie z.B.:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric. „Veticii“	Wilder Wein
Pflanzvorschlag für Pergolen z.B.:	
Aristolichia durior	Pfeitenwinde
Clematis in Arten	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera	Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten	Rose
Wisteria sinensis	Blauregen

7.4 Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Diese Flächen können als Wiesen genutzt werden. (Bereiche ostwärts um Baumbestand der drei Eichen).

7.5 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag muß ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen ist, eingereicht werden. Dieser Plan muß auch Aussagen zu eventuellen Geländeänderungen treffen.

8. Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Ausnahme: In Reihenhäusern darf nur max. 1 Wohneinheit entstehen. Im Bereich des Mischgebietes dürfen nur auf den Grundstücken 28 bis 31 Gewerbeeinheiten entstehen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m

C.2 HINWEISE DURCH TEXT

1. Straßengestaltung.

Für die „Ländliche Erschließungsstraße“ wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen: 0,50 bis 1,50 m Grünstreifen - Einzeiler (Granit-Großsteinpflaster) - 4,00 bis 5,00 m Fahrbahn wechselnd (Durchschnitt 4,50 m) - Dreizeiler (Granit-Großsteinpflaster) als Entwässerungsrinne - 0,50 bis 1,50 m Grünstreifen (und / oder 1,00 bis 5,00 m private Vorgärten ohne Einfriedung).

Die Wendeanlagen erhalten einen Radius von 16,00 m.

2. Landwirtschaft und Gewerbe:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich und im Süden gewerblich genutzten Flächen bzw. Gebäude können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

3. Immissionsschutz:

Die Kamine von Wohngebäuden, müssen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen -auch von möglichen benachbarten Gebäuden- um mindestens 1 m überragen in einem Umkreis von 15,00 m bei Feuerstätten bis 50 kW für feste

Brennstoffe, bzw. von 8 m bei Feuerstätten bis 50 kW für flüssige oder gasförmige Brennstoffe. (§ 9 (1) 4. Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume, FeuV v. 08. 03. 1998). Die weiteren Vorschriften der FeuV sind einzuhalten.

4. Denkmalschutz:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, sind gem. Art. 8 DschG zu melden.

5. Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser:

Im Planungsgebiet muß mit Hang- und Schichtwasser gerechnet werden; die Gebäude sind entsprechend gegen deren Eindringen zu sichern (Keller, Erdgeschosse). Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist innerhalb der Parzellen aufzufangen, wiederzuverwerten bzw. zu versickern.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2. Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Mischsystem/Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 DER STADT DORFEN FÜR DAS PLANGEBIET SEEBACHER FELD OBERDORFEN WEST

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

ZUGEHÖRIGE PLÄNE:

1.2.6a. PLANDARSTELLUNG / 3.2.6a. BEGRÜNDUNG

ZUSTÄNDIGER REGIERUNGSBEZIRK

REGIERUNG V. OBERBAYERN

ZUSTÄNDIGER LANDKREIS

LANDRATSAMT ERDING

ZUSTÄNDIGE KOMMUNE

STADT DORFEN

PLANGEBIET GEMARKUNG / FL.NR. ZEILHOFEN 1667, 1681, 1665/180, 1665/195 (Teil)

PLANFASSUNG:

1.1.0	Planentwurf	Bebauungsplan	04. November 1997
1.1.1	Beschluß	Billigung als Grundlage d. vorgezogenen Bürgerbeteiligung	05. November 1997
1.1.2	Beschluß	Billigung Vorgez. Bürgerbeteil. / Beteil. d. Träger öff. Bel.	
		Teilung in 3 Pläne: Plandarstellung / Satzung / Begründung	25. März 1998
1.1.3	Beschluß	Billigungsbeschluß nach Abwägung der Anregungen und Einwände aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;	
		Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	27. Mai 1998
1.1.4	Beschluß	Billigungsbeschluß mit Änderung im südwestlichen Quartier	
		Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	16. Juni 1998
1.1.5	Beschluß	Satzungsbeschluß mit Änderung Immissionsschutz	
		Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	28. Oktober 1998
1.1.6	Bekanntmchg.	Änderung Verfahrensvermerke 8 / 9	24. Januar 2000
1.2.0	Planentwurf	1. Änderung (Teil 1): Mischgebiet / Höhen Parz.9 u. Typ4 / Fassaden-u. Dachgestaltung / Stützmauern Abgrabungen Aufschüttungen / Garagendächer	14. April 2000
		1. Änderung (Teil 2): Höhen, Geschosse Typ 1 / Doppelhaushälften Typ 5	30. Oktober 2000
1.2.1	Beschluß	Billigung als Grundlage d. vorgezogenen Bürgerbeteiligung	08. November 2000
1.2.2	Beschluß	Billigung Vorgez. Bürgerbeteil. / Beteil. d. Träger öff. Bel.	08. November 2000
1.2.3	Beschluß	Billigungsbeschluß nach Abwägung der Anregungen und Einwände aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;	
		Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	31. Januar 2001
1.2.4	Beschluß	Billigungsbeschluß Auslegung	31. Januar 2001
1.2.5	Beschluß	Satzungsbeschluß nach Abwägung der Anregungen und Einwände aus der Auslegung;	
		Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	28. März 2001
1.2.6a	Bekanntmchg.	(Teilbekanntmachung ohne Mischgebiet)	
		Ausfertigung, Genehmigung, Abschluss	19. April 2001
1.2.6b	Bekanntmchg.	Ausfertigung, Genehmigung, Abschluss	29. Juni 2001

KOMMUNE:

STADT DORFEN, STADTVERWALTUNG, RATHAUSPL. 2, 84405 DORFEN, T:08081/4110

PLANFERTIGER: 24. 01. 2000, geändert 03. 05 2000, geändert 08.11.2000, geändert 14.02.2001

DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKTEN ELISABETH WORBS UND HANS GEORG NEUNER

Lindwurmstraße 60, Gartenhaus, 80337 München T:089/779041, F:089/7256701 BYAK 0152668,170262 / VDA 1591

Entwurf/Planung: Dipl.-Ing. H.Neuner ArchitektVDA, Dipl.-Ing. M.Häßner

Zeichnung: Dipl.-Ing.(FH) A.Schweigardt

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 DER STADT DORFEN F. D. PLANGEBIET SEEBACHER FELD OBERDORFEN WEST

STELLUNGNAHMEN UND AUSKÜNFTE:
STADTVERWALTUNG DORFEN, BAUAMT
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen T: 08081 / 4110

PLANFERTIGER:
DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKTEN ELISABETH WORBS, HANS GEORG NEUNER
Lindwurmstr. 60 Gartenhaus, 80337 München, T: 089/77904-1 bis 3, Fax: 089/7256701 BYAK0152668,170262/VDA 1591

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- der §§ 1 - 4, 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.Bekanntmg. v. 27.08.1997
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) i.d.F.d.Neubekanntmg. v. 04.08.1997
- Art 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 31.05.1978

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro Worbs und Neuner in München gefertigte Änderung des Bebauungsplan für das Baugebiet „Seebacher Feld“ in Oberdorfen (West) als

S A T Z U N G

Die Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan

A	PLANDARSTELLUNG M. 1:1000
B1	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
B2	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
C1	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
C2	HINWEISE DURCH TEXT
D	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
E	VERFAHRENSVERMERKE
F	BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG
G.	AMTLICHER LAGEPLAN M. 1 1000 (ORIG.)

E.1. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN : siehe Verfahrensvermerke des rechtskräftigen Bebauungsplans

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke der FL.Nr. 1667 (Teil), 1681 (Teil), 1165/180, Gemarkung Zeilhofen nach § 8 Abs.3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

2. PLANFERTIGUNG

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und der Grünordnung

München, den 05. November 1997

Dipl.-Ing. Hans Neuner, Architekt VDA
(Architekt)

3. BÜRGERBETEILIGUNG

(Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB) Die Stadt hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom bis mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am öffentlich dargelegt.

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

4. STELLUNGNAHME TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am den Auslegungsbeschuß getroffen.

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

6. AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich im Rathaus in Dorfen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

7. BESCHLUSS

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluß des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

8. ANZEIGE, FESTSTELLUNG

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, ist er gemäß §2 Abs.6 Satz 1 BauGB – MaßnG weder anzeige- noch genehmigungspflichtig.

9. ABSCHLUSS, BEKANNTMACHUNG

Der ordnungsgemäße Beschluß des Bebauungsplanes wurde am gemäß §10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan wird somit rechtsverbindlich.

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

E.2. VERFAHRENSVERMERKE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

0. Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seinen öffentlichen Sitzungen am 15.03.00 und am 03.05.00 die Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke der FL.Nr. 1667 (Teil), 1681 (Teil), 1165/180, Gemarkung Zeilhofen nach §13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 01.12.00 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 02.07.01


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

1.a PLANFERTIGUNG VORENTWURF

Für die Erarbeitung des Vorentwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes

München, den 14. April 2000, 30. Oktober 2000


Dipl.-Ing. Hans Neuner, Architekt VDA
(Architekt)

1.b BILLIGUNG VORENTWURF

Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.11.00 vom Stadtrat der Stadt Dorfen gebilligt.

Dorfen, den 02.07.01


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

2.a VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Stadt hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Erläuterungsbericht gemäß §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.12.00 bis 02.01.01 mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.00 öffentlich dargelegt (Bürgerbeteiligung).

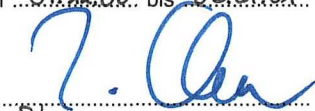
Dorfen, den 02.07.01


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

2.b VORGEZOGENE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß Art. 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.12.00 bis 03.01.01 Gelegenheit zur Äußerung gegeben (Fachstellenanhörung).

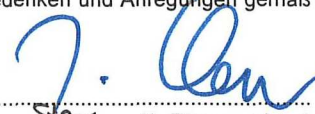
Dorfen, den 02.07.01


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

2.d BESCHLUSS (ABWÄGUNG VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN)

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.01.01 die Abwägung der Bedenken und Anregungen gemäß §1 Abs. 6 BauGB durchgeführt und beschlossen.

Dorfen, den 02.07.01


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

2.e PLANFERTIGUNG ENTWURF

Für die Erarbeitung des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes

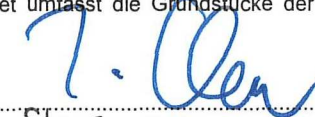
München, den 14. Februar 2001


Dipl.-Ing. Hans Neuner, Architekt VDA
(Architekt)

3.a BILLIGUNG DES ENTWURFES

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.01.01 die Billigung des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und den Auslegungsbeschluss getroffen. Der geänderte Bebauungsplan wird unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen (Abwägung) ausgelegt. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der FlNr. 1667, 1681, 1665/180, 1665/195(Teil), Gemarkung Zeilhofen.

Dorfen, den 02.07.01


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

4.a **BENACHRICHTIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung am 15.02.01 benachrichtigt. Ihnen wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.02.01 bis 16.03.01 Gelegenheit zur Äußerung gegeben (Fachstellenanhörung).

Dorfen, den 02.07.01

J. Oen
Sterr (1. Bürgermeister)

4.b **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.02.01 bis einschließlich 16.03.01 im Rathaus Dorfen für einen Monat öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.02.01 ortsüblich bekannt gemacht worden. (Bürgerbeteiligung).

Dorfen, den 02.07.01

J. Oen
Sterr (1. Bürgermeister)

4.c **BESCHLUSS (ABWÄGUNG VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN)**

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.01 die Abwägung der Bedenken und Anregungen gemäß §1 Abs. 6 BauGB durchgeführt und beschlossen.

Dorfen, den 02.07.01

J. Oen
Sterr (1. Bürgermeister)

5.a **FESTSTELLUNGSBESCHLUSS / SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.01 unter Einarbeitung der beschlossenen Ergebnisse (Abwägung) den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 02.07.01

J. Oen
Sterr (1. Bürgermeister)

6.a **AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des geänderten Bebauungsplanes mit dem am 28.03.01 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt. Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 08.11.00, geändert am 19.02.01, wird hiermit ausgefertigt.

Dorfen, den 02.07.01

J. Oen
Sterr (1. Bürgermeister)

7.a **GENEHMIGUNG**

(wenn Bebauungsplan nicht mit Flächennutzungsplan konform)

Die Stadt Dorfen hat gem. § 10; Abs. 2 BauGB mit Antrag vom den geänderten Bebauungsplan beim Landratsamt Erding angezeigt. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom Nr. festgestellt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

8.a **BEKANNTMACHUNG, ABSCHLUSS**

- Teilbekanntmachung ohne HI am 19.04.01

Der ordnungsgemäße Beschluß des geänderten Bebauungsplanes wurde am 29.06.01 gemäß §10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit dem Tag der Ausfertigung zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der o. bez. Bebauungsplan wird somit rechtsverbindlich.

Dorfen, den 02.07.01

J. Oen
Sterr (1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 DER STADT DORFEN FÜR DAS PLANGEBIET SEEBACHER FELD OBERDORFEN WEST

BEGRÜNDUNG

ZUGEHÖRIGE PLÄNE:

1.2.6a PLANDARSTELLUNG / 2.2.6a BEGRÜNDUNG

ZUSTÄNDIGER REGIERUNGSBEZIRK

REGIERUNG V. OBERBAYERN

ZUSTÄNDIGER LANDKREIS

LANDRATSAMT ERDING

ZUSTÄNDIGE KOMMUNE

STADT DORFEN

PLANFASSUNG:

1.1.0 Planentwurf	Bebauungsplan	04. November 1997
1.1.1 Beschluß	Billigung als Grundlage d. vorgezogenen Bürgerbeteiligung	05. November 1997
1.1.2 Beschluß	Billigung Vorgez. Bürgerbeteil. / Beteil. d. Träger öff. Bel.	
	Teilung in 3 Pläne: Plandarstellung / Satzung / Begründung	25. März 1998
1.1.3 Beschluß	Billigungsbeschluß nach Abwägung der Anregungen und Einwände aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;	
	Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	27. Mai 1998
1.1.4 Beschluß	Billigungsbeschluß mit Änderung im südwestlichen Quartier	
	Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	16. Juni 1998
1.1.5 Beschluß	Satzungsbeschluß mit Änderung Immissionsschutz	
	Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	28. Oktober 1998
1.1.6 Bekanntmchg.	Änderung Verfahrensvermerke 8 / 9	24. Januar 2000
1.2.0 Planentwurf	1. Änderung (Teil 1): Mischgebiet / Höhen Parz.9 u. Typ4 / Fassaden- u. Dachgestaltung / Stützmauern Abgrabungen Aufschüttungen / Garagendächer	14. April 2000
	1. Änderung (Teil 2): Höhen, Geschosse Typ 1 / Doppelhaushälften Typ 5	30. Oktober 2000
1.2.1 Beschluß	Billigung als Grundlage d. vorgezogenen Bürgerbeteiligung	08. November 2000
1.2.2 Beschluß	Billigung Vorgez. Bürgerbeteil. / Beteil. d. Träger öff. Bel.	08. November 2000
1.2.3 Beschluß	Billigungsbeschluß nach Abwägung der Anregungen und Einwände aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;	
	Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	31. Januar 2001
1.2.4 Beschluß	Billigungsbeschluß Auslegung	31. Januar 2001
1.2.5 Beschluß	Satzungsbeschluß nach Abwägung der Anregungen und Einwände aus der Auslegung;	
	Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	28. März 2001
1.2.6a Bekanntmchg.	(Teilbekanntmachung ohne Mischgebiet)	
	Ausfertigung, Genehmigung, Abschluss	19. April 2001
1.2.6b Bekanntmchg.	Ausfertigung, Genehmigung, Abschluss	29. Juni 2001

KOMMUNE:

STADT DORFEN, STADTVERWALTUNG, RATHAUSPL. 2, 84405 DORFEN, T:08081/4110

PLANFERTIGER: 24. 01. 2000, geändert 03. 05 2000, geändert 08.11.2000, geändert 14.02.2001

DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKTEN ELISABETH WORBS UND HANS GEORG NEUNER

Lindwurmstraße 60, Gartenhaus, 80337 München T:089/779041, F:089/7256701 BYAK 0152668,170262 / VDA 1591

Entwurf/Planung: Dipl.-Ing. H.Neuner ArchitektVDA, Dipl.-Ing. M.Häßner

Zeichnung: Dipl.-Ing.(FH) A.Schweiggardt

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 DER STADT DORFEN F. D. PLANGEBIET SEEBACHER FELD OBERDORFEN WEST

STELLUNGNAHMEN UND AUSKÜNFTE:
STADTVERWALTUNG DORFEN, BAUAMT
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen T: 08081 / 4110

PLANFERTIGER:
DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKTEN ELISABETH WORBS, HANS GEORG NEUNER
Lindwurmstr. 60 Gartenhaus, 80337 München, T: 089/77904-1 bis 3, Fax: 089/7256701 BYAK 0152668,170262 / VDA
1591

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- der §§ 1 - 4, 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.Bekanntmg. v. 27.08.1997
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) i.d.F.d.Neubekanntmg. v. 04.08.1997
- Art 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 31.05.1978

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom
Architekturbüro Worbs und Neuner in München gefertigte Änderung des
Bebauungsplan für das Baugebiet „Seebacher Feld“ in Oberdorfen (West) als

SATZUNG

Die Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan

A	PLANDARSTELLUNG M. 1:1000
B1	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
B2	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
C1	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
C2	HINWEISE DURCH TEXT
D	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
E	VERFAHRENSVERMERKE

F	BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG
G	AMTLICHER LAGEPLAN M. 1 1000 (ORIG.)

F. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ziel und Zweck der Planung

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu schaffen. Daneben war eine ordnungsgemäße Erschließung, die bestehende Bergstraße nicht übermäßig belastet, herzustellen.

Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes war die Absicht, im südwestlichen Quartier zusätzlich Gewerbenutzung zuzulassen, ohne die sonstigen Grundzüge der Planung zu ändern.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist der Bereich des Bebauungsplanes (und in seinen Grenzen) als Wohnbaufläche (WA) mit Randeingrünung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Benachbarte Bebauung (Bestand)

Die Ausnutzung des bestehenden „Neubaugebietes“ in Oberdorfen (ostwärts des Plangebietes gelegen) beläuft sich auf:

bei eingeschossigen Gebäuden

GFZ 0,5 / GRZ 0,4

bei zweigeschossigen Gebäuden

GFZ 0,8 / GRZ 0,4

4. Bebauung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die 1. Änderung sieht im südwestlichen Quartier ein Mischgebiet vor, wobei in allen Gebäudezeile Mischgebietsnutzung zugelassen wird.

- 4.1 Es ist am nördlichen Ortsrand und in den höheren Lagen entlang der Bergstraße eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig, um ein übermäßiges Verkehrsaufkommen in der Bergstraße zu vermeiden. Die neuen Gebäude werden am nördlichen Ortsrand mit maximaler Firsthöhe festgesetzt, um hohe Baukörper entlang des Ortsrandes zu vermeiden.
- 4.2 In den südwestlichen Bereichen des Plangebietes sind zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser zulässig, da hier keine Fernwirkung vorliegt.
- 4.3 Die Höhe der Gebäude wird durch die Angabe der Maximalhöhen und Festlegung des EG- Fußbodens über NN eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR) werden gleichzeitig übermäßig große Baukörper ausgeschlossen.
Wegen der Fernwirkung und der hängigen Geländeform wird die Fassaden- und Dachgestaltung detailliert geregelt.
- 4.4 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE / Haus bzw. 1 WE / Doppelhaushälfte und auf 1WE / Reihenend-, Reihenmittelhaus und Doppelhaushälfte im südwestlichen Quartier beschränkt. Dadurch soll ein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen - vor allem an der Bergstraße- vermieden werden.

- 4.5 Die Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) und die beschlossenen Obergrenzen (GRZ 0,4 / GFZ 0,5 für Gebiete E und D / GFZ 0,8 für Gebiet D/R) werden im wesentlichen nicht überschritten:

	Grundfl.	Geschoßfl.	kleinstes bzw.größtes Grundstück	GRZ ohne Ortsrandbegr.	GFZ
Typ 1: II / E	120	240	450	0,27	0,53
Typ 1: I / E Gesamtanl.	120	240	450	0,27	0,53
Typ 2: II / E	110	220	375	0,29	0,59
	110	220	490	0,23	0,45
Typ 2: II / E Gesamtanl.	660	1320	2723	0,24	0,48
Typ 3: II / D	70	140	287	0,24	0,49
	70	140	303	0,23	0,46
	90	180	371	0,24	0,49
	90	160	510	0,18	0,35
Typ 3: II / D Gesamtanl.	480	960	2231	0,22	0,43
TYP 4: II / D / R					
Endhaus	70	140	151	<u>0,46</u>	<u>0,92</u>
	70	140	258	0,27	0,54
TYP 4: III / D / R					
Mittelhaus	70	140	151	<u>0,46</u>	<u>0,93</u>
Typ 4: III / D / R					
Gesamtanl.ohne Weg	910	1820	3083	0,30	0,60
Gesamtanl.mit Weg	1671		3379	0,49	(GRZ 2)
Typ 5: II / D	75	150	239	0,31	0,62
	75	150	318	0,24	0,47
Typ 2: II / E Gesamtanl.	600	1200	2416	0,25	0,50

Das ebene Gelände im Südwesten des Plangebietes erlaubt -im Gegensatz zu den restlichen Bereichen-, ohne Fernwirkung eine größere bauliche Dichte zu verwirklichen.

Die vorgeschlagenen Baukörper überschreiten die zulässige GRZ / GFZ geringfügig. Die Gesamtanlage hält sie dagegen ein.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen und Umweltbelangen erfolgt nicht, da der Verkehr über Privatwege und Sammelgaragen davor abgewickelt wird. Außerdem ist das gesamte Plangebiet von Grünflächen durchzogen und umgeben. Weiterhin wird die erhöhte Dichte dadurch ausgeglichen, daß die restlichen Baugrundstücke die zulässige GRZ bei weitem unterschreiten und eine geringe Geschoßfläche vorliegt. In den Häusern wird nur eine Wohneinheit zugelassen. Sonstige öffentliche Belange stehen der gewählten Dichte nicht entgegen.

5. Erschließung

Das Baugebiet wird einerseits durch die A-Straße als Verlängerung der Bergstraße und die B-Straße von der Zeilhofener Straße aus erschlossen. Beide Straßen enden in einem Wendeplatz, dessen Außendurchmesser von 16 m zum Wenden der anfallenden Fahrzeuge geeignet ist. Die befestigte Fahrbahnbreite wird mit 4,00 bis 5,00 m vorgeschlagen. Einschließlich begrünten Randstreifen ergeben sich Gesamtbreiten der Verkehrsflächen von 5,50 bis 6,50 m.

Von der A-Straße führt ein Fuß- und Radweg zur B-Straße, ebenfalls am ostwärtigen Rand des Plangebietes im Bereich eines vorhandenen „Hohlweges“ von der B-Straße zur Bergstraße.

Die Bergstraße ist bis zur Einmündung der A-Straße entsprechend auszubauen.

6. Grünordnung, Gelände

Das Gelände ist ein Nordwesthang mit einem Höhenunterschied von ca 13,00 m, wobei in steilen Bereichen auf einzelnen Grundstücken Höhenunterschiede von 4,0 bis 5,0 m, innerhalb der Bauräume von 2,0 m auftreten können.

Insofern stellt das Baugebiet erhöhte Anforderungen hinsichtlich der topographischen Einfügung der Baukörper und der Geländegestaltung. Das Gebiet bildet einen Teil des Ortsrandes von Oberdorfen. Aus diesem Grunde werden im Norden und Westen Flächen zur Ortsrandbegrünung von ca. 2,50 / 3,00 bis 5,00 m Tiefe festgesetzt, die die Anpflanzungen in den Privatgärten ergänzen.

Einzelne Großbäume sind auch im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Die bestehenden drei Eichen im südostwärtigen Teil des Plangebietes werden großzügig von Bebauung freigehalten.

Eine Minimierung der versiegelten Flächen ist in den Festsetzungen geregelt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Zentrale Versorgung der Stadt (Stadtwerke Dorfen) gesichert. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an diese angeschlossen werden.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Dorfen.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis sichergestellt.

8. Flächen, Einwohner

8.1 Flächenbilanz (ca- Flächenangaben gem. Amtl. Lageplan)

Gesamtfläche des Planungsgebietes (Bruttobauland)	15.982,00 m ² =	100,00%
Verkehrsflächen	1.714,00 m ² =	10,72 %
Begleitgrün	654,00 m ² =	4,09 %
Öffentliche Grünflächen (incl. Fußweg „Hohlweg“)	1.089,00 m ² =	6,87 %

Summe Verkehrs- und öffentliche Grünflächen	3.466,00 m ² =	21,69 %
Wohnbaugrundstücke	10.903,00 m ² =	68,22 %
Private Wohnwege	314,00 m ² =	1,96 %
Ortsrandbegrünung	1.299,00 m ² =	8,13 %
Summe Nettobauland	12.516,00 m ² =	78,31 %

8.2 Einzelgrößen der Grundstücke

Die einzelnen Wohnbaugrundstücke und gewerblichen Grundstücke der 1. Änderung haben folgende Größen (ca- Flächen ohne Ortsrandbegrünung)

Haustyp 1 II/E		450 m ²
Haustyp 2 II/E	375 m ² bis	490 m ²
Haustyp 3 II/D	287 m ² bis	510 m ²
Haustyp 4 II/D/R Endtyp	151 m ² bis	285 m ²
Mitteltyp	151 m ² bis	151 m ²
Haustyp 5 II/D	239 m ² bis	318 m ²

8.3 Einwohner

In den 7 Einzelgebäuden sind max. 14 Wohnungen, in den 12 Doppelhaushälften max. 30 Wohnungen, in den 3 Reihenhäusern max. 3 Wohnungen möglich. Somit ist in 34 bis max. 47 Wohnungen mit etwa 100 Einwohnern auf dem Gebiet zu rechnen (durchschn. 2,5 Personen / Wohneinheit X durchschn. 40 Wohneinheiten).

Durch die zusätzliche gewerbliche Nutzung und die nördlichen Doppelhäuser gem. 1. Änderung wird sich die Einwohnerzahl nicht verändern.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.

10. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Zeilhofen) mit **15.981,96 m²**

davon:

zum Teil:	FINr. 1667	mit	15.226,48 m ²
zum Teil:	FINr. 1165/180	mit	431,22 m ²
zum Teil:	FINr. 1665/195	mit	119,52 m ²
zum Teil:	FINr. 1681	mit	204,74 m ²

Die Flächenangaben basieren auf dem amtlichen Lageplan.

Die örtliche Vermessung (derzeitiger Stand) unterschreitet die Längenausdehnung von Nord nach Süd um ca. 3,00 m gegenüber dem amtlichen Lageplan (ca 170,00 m² Flächenunterschied)

11. Realisierung

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem Grenzänderungen vorgenommen werden, wird vor der Realisierung ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

11.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

Kosten für Verkehrsflächen, (Wohnstraße, Fußwege, Straßenbegleitgrün) und grünordnerische Maßnahmen

Die Kosten pro qm beinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken, Begrünung

DM 400.000,00

Straßenbeleuchtung

ca 15 Stck. à DM 4.000,00 / Stck.

DM 48.000,00

Summe der Erschließungskosten

DM 448.000,00

Davon 10 % Anteil der Stadt Dorfen

DM 44.800,00

Umzulegender Anteil

DM 403.200,00

11.3 Sonstige Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes, der nach Abgabensatzung umzulegen ist:

Wasserversorgung ca 300 lfm x à DM 200,00 / lfm

DM 60.000,00

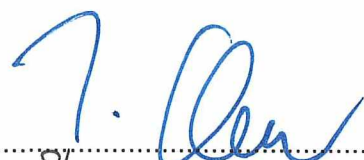
Abwasserkanal ca 300 lfm x à DM 300,00 / lfm

DM 90.000,00

Summe der sonstigen Erschließungskosten

DM 150.000,00

Dorfen, den 02.07.01


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

München, den 14.02.2001


Dipl.-Ing. Hans Neuner, Architekt VDA
(Architekt)