

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

STELLUNGNAHMEN UND AUSKUNFTE:
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 diesen vom Architekturbüro Worbs und Neuner in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet „Seebacher Feld“ in Oberdorfen (West) als

SATZUNG

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.

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.

4.1 Es ist am nördlichen Ortsrand und in den höheren Lagen entlang der Bergstraße eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig, um ein übermäßiges Verkehrsaufkommen in der Bergstraße zu vermeiden. Die neuen Gebäude werden am nördlichen Ortsrand mit maximal einem, sonst entsprechend der Höhenentwicklung des Geländes mit zwei Vollgeschossen 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. Doppelhaushälfte und auf 1 WE / Reihenein-, Reiheneinhaus 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.	Geschosßf.	kleinstes bzw. größtes Grundstück	GRZ ohne Ortsrandbegr.	GFZ
Typ 1: I / E	120	120	407	0,29	0,29
	120	120	516	0,23	0,23
Typ 1: I / E Gesamtanl.	720	960	2866	0,25	0,34
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	180	510	0,18	0,35
Typ 3: II / D Gesamtanl.	480	960	2231	0,22	0,43
Typ 4: II / D / R	70	140	151	0,46	0,92
Endhaus	70	140	258	0,27	0,54
Typ 4: II / D / R	70	140	151	0,46	0,92
Mittelhaus	70	140	151	0,46	0,92
Typ 4: III / D / R	910	1820	3083	0,30	0,60
Gesamtanl. ohne Weg	1671		3379	0,49	
Gesamtanl. mit Weg				0,49	(GRZ 2)

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 Geschosßfläche 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 Zeilhofer Straße aus erschlossen. Beide Straßen enden in einem Wendeplatz, dessen Außendurchmesser von 18 m zum Wenden der anfallenden Fahrzeuge geeignet ist. Die befestigte Fahrbahnbreite wird mit 4,00 bis 5,00 m vorgeschlagen. Einschließlich begrünter 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 m² =	100,00%
Verkehrsflächen	1.714,00 m² =	10,72 %
Begleitgrün	654,00 m² =	4,09 %
Öffentliche Grünflächen (incl. Fußweg „Hohlweg“)	1.089,00 m² =	6,87 %
Summe Verkehrs- und öffentliche Grünflächen	3.466,00 m² =	21,69 %

Wohnbaugrundstücke	10.903,00 m² =	68,22 %
Private Wohnwege	314,00 m² =	1,96 %
Ortsrandbegrünung	1.299,00 m² =	8,13 %
Summe Nettobauland	12.516,00 m² =	78,31 %

8.2 Einzelgrößen der Grundstücke

Die einzelnen Wohnbaugrundstücke haben folgende Größen (ca- Flächen ohne Ortsrandbegrünung):
Haustyp 1 I/E 407 m² bis 516 m²

Haustyp 2 II/E	375 m² bis 490 m²
Haustyp 3 II/D	287 m² bis 510 m²
Haustyp 4 II/D/R Endtyp	151 m² bis 285 m²
Mitteltyp	151 m² bis 151 m²

8.3 Einwohner

In den 12 Einzelgebäuden sind max. 24 Wohnungen, in den 16 Doppelhaushälften max. 22 Wohnungen, in den 3 Reihenhäusern max. 3 Wohnungen möglich. Somit ist in 31 bis max. 49 Wohnungen mit etwa 100 Einwohnern auf dem Gebiet zu rechnen (durchschn. 2,5 Personen / Wohneinheit X durchschn. 40 Wohneinheiten).

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 m²
zum Teil: FINr. 1185/180	mit	431,22 m²
zum Teil: FINr. 1665/195	mit	119,52 m²
zum Teil: FINr. 1681	mit	204,74 m²

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

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
Umzulogender Anteil	DM	403.200,00

11.3 Sonstige Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes, der nach Abgabensatzung umzuliegen 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 27.03.2000

(1. Bürgermeister)

München, den 05. November 1997

G. AMTLICHER LAGEPLAN

M. 1 : 1.000



3.6

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

BEGRÜNDUNG

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: 1.6. PLANDARSTELLUNG / 2.6. 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:

1.0	Planentwurf		04. November 1997
1.1	Beschluß	Billigung als Grundlage d. vorgezogenen Bürgerbeteiligung	05. November 1997
3.2	Beschluß	Billigung Vorgez. Bürgerbeteiligung / Beibeh. d. Träger öff. Bel. Teilung in 3 Pläne, Plandarstellung / Satzung / Begründung	25. März 1998
3.3	Beschluß	Billigungsbeschuß nach Abwägung der Anregungen und Einwände aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27. Mai 1998
3.4	Beschluß	Billigungsbeschuß mit Änderung im südwestlichen Quartier	16. Juni 1998
3.5	Beschluß	Einarbeitung der beschlossenen Änderungen	28. Oktober 1998
3.6	Bekanntmchg.	Änderung Verfahrensvermerke 5 / 9	24. Januar 2000

KOMMUNE:

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

PLANFERTIGER:
24. Jan. 2000
DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKTEN ELISABETH WORBS UND HANS GEORG NEUNER
Lindwurmstraße 60, Gartenhaus, 80337 München, T: 089/77904-1 bis 3, Fax: 089/7256701 BYAK 0152668, 170262 / VDA 1591
Entwurf/Planung: Dipl.-Ing. H. Neuner Architekt (VDA) 170 262
Bauabwägung: Dipl.-Ing. H. Neuner Architekt (VDA) 170 262
Bauabwägung: Dipl.-Ing. H. Neuner Architekt (VDA) 170 262