

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

STELLUNGNAHMEN UND AUSKÜNFTE:
STADTVERWALTUNG DORFEN, BAUAMT
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen, T: 0881 / 4110
PLANFERTIGER:
DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKTIN ELISABETH WORBS, HANS GEORG NEUNER
Ludwimstr. 60, 80337 München, T: 089 77964-1 bis 3, Fax: 089 725970, E: elisabeth.worbs@vda.de, hans.georg.neuner@vda.de

- Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund
- der §§ 1 - 4, 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.Bekanntm. v. 27.08.1997
 - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Neubekanntm. 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	BEGÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG
G	AMTLICHER LAGEPLAN M. 1:1000 (ORIG.)

C.1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
- Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

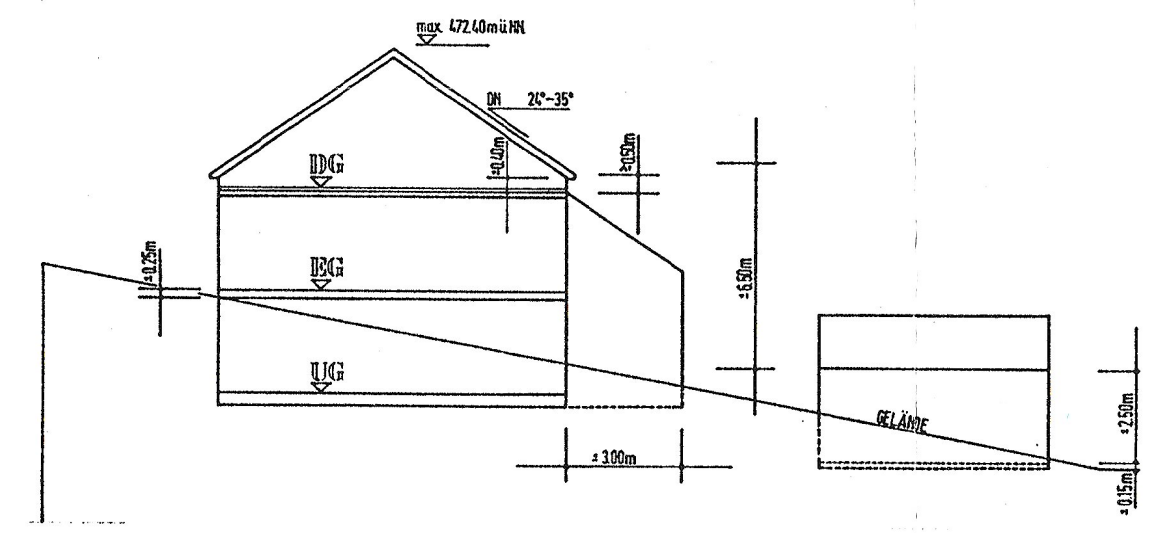
2. Äußere Gestaltung und Höhenlage der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet

2.1 Haustypen

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

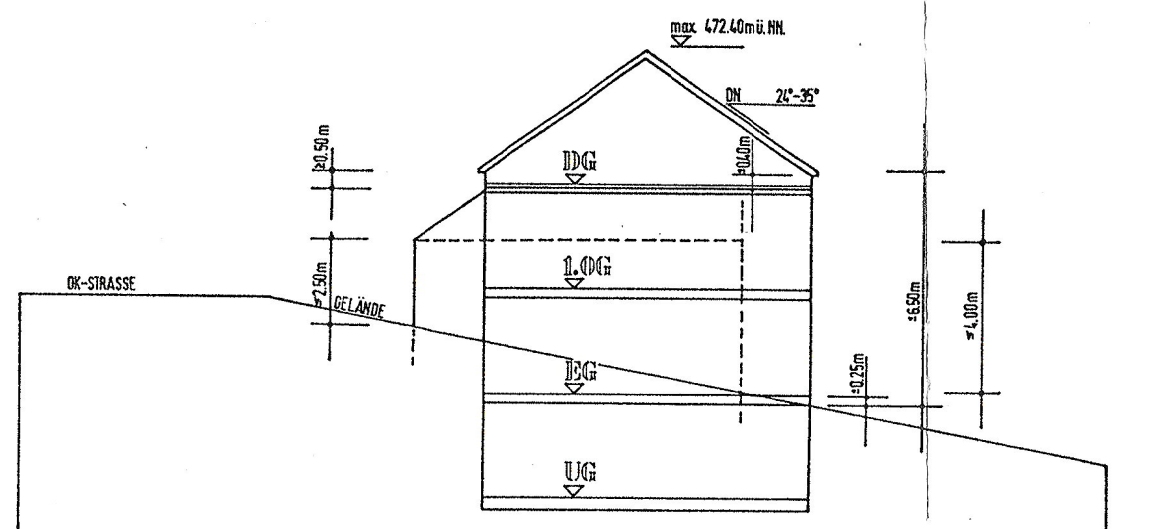
- Haustyp 1: rechteckiger Grundriß, Einzelhaus, Verhältnis Länge : Breite > 4/3, Spitz- Level- Typ möglich.
- Wohnheiten: max. 2 Wohnheiten
- Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage): 120 m²
- Anzahl der Vollgeschosse: 2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.
- OK FFB Erdgeschoß bergseitig: max. 0,25 m über Höhenlage d. Grundstück festgesetzte Höhenlage für Grundstück 455,00 m ü. NN Nr. 1 bis Nr. 5 451,00 m ü. NN Nr. 6 450,00 m ü. NN Nr. 7 bis Nr. 10 450,00 m ü. NN Nr. 11 bis Nr. 12 450,00 m ü. NN Nr. 13 bis Nr. 14 450,00 m ü. NN Nr. 15 bis Nr. 16 450,00 m ü. NN Nr. 17 bis Nr. 18 450,00 m ü. NN Nr. 19 bis Nr. 22 450,00 m ü. NN Nr. 23 bis Nr. 25 450,00 m ü. NN Nr. 26 bis Nr. 27 450,00 m ü. NN Nr. 28 bis Nr. 29
- Wandhöhe talseitig: max. 4,72 m
- Höhe des Firstes: max. 4,72 m
- Dachform: Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
- Dachneigung: 24° - 35°
- Dachmaterial: Ziegel oder Betonplatten naturrot, Verbleichungen kupferfarben, unzulässig.
- Dachneinschnitte: zulässig ab 35° Dachneigung.
- Gauben: von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m zuglössen.
- Kniestockhöhe: max. 0,40 m
- Balkone, Pergolen: zulässig.
- Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten: Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind nur in 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 betragen. Der First des Putzhauses 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 die Wohnnutzung enthalten ist.

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



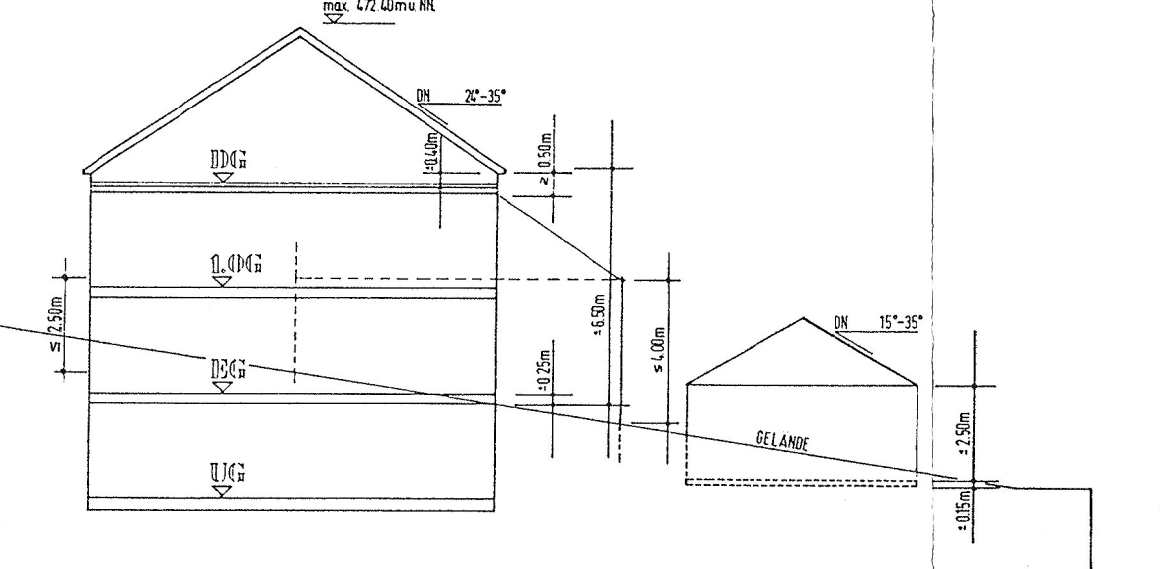
- Haustyp 2: rechteckiger Grundriß, Einzelhaus, Verhältnis Länge : Breite > 4/3, Spitz- Level- Typ möglich.
- Wohnheiten: max. 2 Wohnheiten
- Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage): 110 m²
- Anzahl der Vollgeschosse: 2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.
- OK FFB Erdgeschoß talseitig: max. 0,25 m über Höhenlage d. Grundstück festgesetzte Höhenlage für Grundstück 455,00 m ü. NN Nr. 7 457,50 m ü. NN Nr. 8 459,50 m ü. NN Nr. 9 461,50 m ü. NN Nr. 10 460,50 m ü. NN Nr. 11 bis Nr. 12 460,50 m ü. NN Nr. 13 bis Nr. 14 460,50 m ü. NN Nr. 15 bis Nr. 16 460,50 m ü. NN Nr. 17 bis Nr. 18 460,50 m ü. NN Nr. 19 bis Nr. 22 460,50 m ü. NN Nr. 23 bis Nr. 25 460,50 m ü. NN Nr. 26 bis Nr. 27 460,50 m ü. NN Nr. 28 bis Nr. 29
- Wandhöhe talseitig: max. 4,72 m
- Höhe des Firstes: max. 4,72 m
- Dachform: Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
- Dachneigung: 24° - 35°
- Dachmaterial: Ziegel oder Betonplatten naturrot, Verbleichungen kupferfarben, unzulässig.
- Dachneinschnitte: zulässig ab 35° Dachneigung.
- Gauben: von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m zuglössen.
- Kniestockhöhe: max. 0,40 m
- Balkone, Pergolen: zulässig.
- Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten: Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind in 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 Gebäubebreite 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 Putzhaus ohne Gauben mit einer Dachneigung 24° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Putzhauses 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.



- Haustyp 3: rechteckiger Grundriß, Doppelhaus, Verhältnis Länge : Breite > 4/3, Spitz- Level- Typ möglich.
- Wohnheiten: max. 2 Wohnheiten 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. Grundstück festgesetzte Höhenlage für Grundstück 457,25 m ü. NN Nr. 13 bis Nr. 14 458,50 m ü. NN Nr. 15 bis Nr. 16 458,50 m ü. NN Nr. 17 bis Nr. 18 458,50 m ü. NN Nr. 19 bis Nr. 22 458,50 m ü. NN Nr. 23 bis Nr. 25 458,50 m ü. NN Nr. 26 bis Nr. 27 458,50 m ü. NN Nr. 28 bis Nr. 29
- Wandhöhe talseitig: max. 4,72 m
- Höhe des Firstes: max. 4,72 m
- Dachform: Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
- Dachneigung: 24° - 35°
- Dachmaterial: Ziegel oder Betonplatten naturrot, Verbleichungen kupferfarben, unzulässig.
- Dachneinschnitte: zulässig ab 35° Dachneigung.
- Gauben: von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m zuglössen.
- Kniestockhöhe: max. 0,40 m
- Balkone, Pergolen: zulässig.
- Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten: Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind in 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 Gebäubebreite 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 Putzhaus ohne Gauben mit einer Dachneigung 24° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Putzhauses 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 die Wohnnutzung enthalten ist.

Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten: Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind in 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 Gebäubebreite 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 Putzhaus ohne Gauben mit einer Dachneigung 24° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Putzhauses 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 die Wohnnutzung enthalten ist.



- Haustyp 4: rechteckiger Grundriß, Doppelhaus bzw. Reiheneinheitshaus, Verhältnis Länge : Breite > 4/3.
- Wohnheiten: max. 1 Wohneinheit für Doppelhaushälften und Reiheneinheitshäuser, max. 1 Wohneinheit für Reiheneinheitshäuser.
- Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage): 70 m², für Doppelhaushälften und Reiheneinheitshäuser, 70 m² für Reiheneinheitshäuser.
- Anzahl der Vollgeschosse: 2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.
- OK FFB Erdgeschoß talseitig: max. 0,25 m über Höhenlage d. Grundstück festgesetzte Höhenlage für Grundstück 455,50 m ü. NN Nr. 19 bis Nr. 23 454,50 m ü. NN Nr. 24 bis Nr. 25 455,00 m ü. NN Nr. 26 bis Nr. 27 455,00 m ü. NN Nr. 28 bis Nr. 29
- Wandhöhe talseitig: max. 4,72 m
- Höhe des Firstes: max. 4,72 m
- Dachform: Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
- Dachneigung: 24° - 35°
- Dachmaterial: Ziegel oder Betonplatten naturrot, Verbleichungen kupferfarben, unzulässig.
- Dachneinschnitte: zulässig ab 35° Dachneigung.
- Gauben: von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m zuglössen.
- Kniestockhöhe: max. 0,40 m
- Balkone, Pergolen: zulässig.
- Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten: Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind nur in 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 Putzhaus ohne Gauben mit einer Dachneigung 24° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Putzhauses muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

454,50 m ü. NN Nr. 30 bis Nr. 31 Bis zu diesen Höhenlagen darf das Gelände verändert werden (maximal 1,00 m über / unter natürlichem Gelände).

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

Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen 24° - 35°

Ziegel oder Betonplatten naturrot, Verbleichungen kupferfarben, unzulässig.

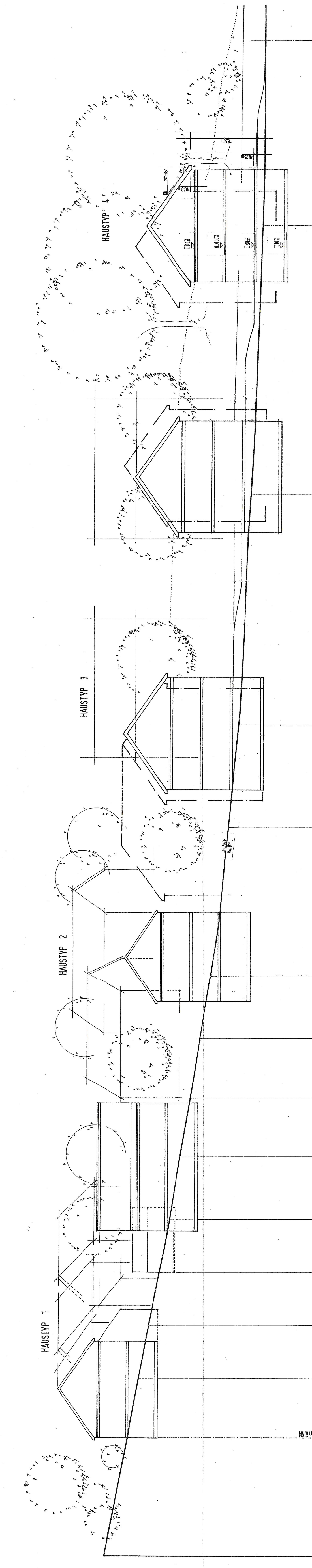
Verbleichungen kupferfarben, unzulässig.

zulässig ab 35° Dachneigung, von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m zuglössen gem. Art. 5, Abs. 8, BayBO.

Zugelassene Anbauten an das Hauptgebäude sind nicht zugelassen.

Kleinkinderspielfläche sind bei Erdform gemäß Art. 4 BayBO und DIN 18034 nachzuweisen, zu errichten und zu unterhalten.

SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB



2.2 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Für die Haustypen 1 bis 4 werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen, wobei Materialien von Doppel- und Reiheneinheitshäusern einheitlich, deren Fassadengliederung aber nicht spiegelbildlich oder gleich ausgeführt werden soll: Landschaftstypische Baumaterialien wie Holz, naturbelassenes oder hell lasiert, Glas, verputzte helle Wandflächen (kein Strukturgips), 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.

Zur Schaffung von Terrassen sind keine Geländeschuttlungen 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 1/8 der Dachlänge nicht überschreiten. Hierbei sind möglichst kleine Formate zu verwenden. Kamine sind zu verputzen. Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.

Gauben müssen ein stehendes Format erhalten und sind außen zu verbleichen: Außenbreite max. 1,30m, Fenster max. 1,20m hoch, senkrecht geleitet. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Müllböden sind in die Gebäude oder Garagen zu integrieren.

Die Dächer von Doppel- und Reiheneinheitshäusern müssen profilig 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 Dachdeckung sind Materialien wie am zugehörigen Wohnhaus zu verwenden.

Sämtliche Außenwände müssen mit einer Holzverschalung verkleidet werden.

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

Die Garagenbauten sind gegebenenfalls bergseitig in das Gelände einzubauen.

4. Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufurme zulässig, sofern hierdurch nicht Flächen für gründerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, betroffen werden. Diese Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine wesentlichen Geländeingriffe erfordern. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind hier höchstens bis zu 0,50 m unter / über natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Stützmauern zur Errichtung von Stellplätzen sind unzulässig. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur versickerungsfähige Materialien wie Pflaster mit Gräusen oder Rasengittersteine verwendet werden.

Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze (incl. Garagen) nachgewiesen werden.

5. Höhenlage der Gebäude

Bei sämtlichen Wohngebäuden und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet muß die Höhenlage vor Baubeginn mit Hilfe eines Schurgenießes festgelegt werden. Die Einhaltung der Höhenlage ist von einem sachkundigen Unternehmen (Ingenieur, Baufrma) 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 Nr. 19 bis Nr. 31 (Haustyp 4) in das hängige Gelände evtl. notwendig werden, sind auf das Mindestmaß zu beschränken (Höhenausgleich zwischen Gärten und Wohnwegen bergseitig höchstens 0,60 m ab Oberkante Weg). Diese Mauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sichtbare Stützmauern sind unzulässig.

An anderen Stellen sind Stützmauern nicht zulässig.

Abgrabungen oder Aufschüttungen des natürlichen Geländeverlaufes um die Baufurme sind unzulässig. Davon unberührt bleiben Geländeänderungen, die im Bereich der Haustypen 4 notwendig werden (Höhenausgleich), oder der Straßenverengung dienen.

7. Gründerung

7.1. Öffentliche Grünflächen / Ortsrandbegrenzung auf privaten Flächen

Ortsrandbegrenzung

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

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schäke
Rosa canina	Hundsrose
Evonymus europaeus	Pflaunderschnecke
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Pflanzabstand	unregelmäßig ca. 1,5 x 1,5 Meter
Mindestpflanzgröße	2 x v. 60 - 100

ver einzelt auch:
Prunus avium
Mindestpflanzgröße
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	Hassel
Quercus robur	Liquidier
Tilia cordata	Stieleiche
Mindestpflanzgröße:	3 x v. 18 - 20 cm StU oder SGL 4 x v. 350 - 400 cm

und kleinkronige Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Sandale
Liquidum vulgare	Hainbuche
Prunus betula	Birkweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Mindestpflanzgröße:	Hochstamm 16 - 18 cm StU oder Stammbüsche, Heister 150 - 200 cm

und Sträucher:

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

Im Bereich von Kinderspielflächen sind gütige 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 anzusehen und max. zweimal im Jahr zu mähen.

7.2 Private Grünflächen

In den Privatgärten sind für je 200 qm Baugrundstückfläche 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 Ortsrandbegrenzung zu verwenden.

Die offenen Vorgärten sind mit einer Wildkräutermischung anzusehen.

Zäume hinter den offenen Vorgartenbereich sind mit Sträuchern zu verpflanzten.

10% der privaten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Für Strauchpflanzungen sind mindestens zu 70 %

Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bleibweide

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

Im Bereich von Kinderspielflächen sind gütige Gehölze und Pflanzen nicht zulässig.

Zur Geländeprofilierung sind nur Trockenmauern aus grob bearbeiteten Nagelfluh zulässig. Die Höhe der einzelnen Stützmauern darf 85 cm nicht überschreiten. Stützmauern aus anderen Materialien, wie z. B. 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 Grundordnungsplanes 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 Hofinfahrten als befestigter Schotterterrassen oder sonstige wasserdurchlässige Belagungen (Rasenpflaster, Natur- und oder Betonstein mit Rasenluge) auszuführen.

7.3 Fassadenbegrenzung

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

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Pflanzvorschlagn für Pergolen z.B.:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis in Arten	Waldrebe
Conium maculatum	Jelängerjelscher
Lonicera	Heckenkirsche
Polygonum auriculatum	Knöterich
Rosa in Arten	Rose
Vitis rotundifolia	Blauregen

7.4 Flächen für gründerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

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

7.5 Freiflächengestaltungsplan

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

8. Wohnheiten

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohnheiten errichtet werden.

Ausnahme: In Reiheneinheitshäusern darf nur max. 1 Wohneinheit 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 Alterssatz 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 - Einzelzeile (Gründ-Großsteinpflaster) - 4,00 bis 5,00 m Fahrbahn wechsell. (Durchschnitt 4,50 m) - Dreizeiler (Gründ-Großsteinpflaster) als Entwässerungsrinne - 0,50 bis 1,50 m Grünstreifen (und / oder 1,00 bis 5,00 m private Vorgärten ohne Einfriedung).

Die Wendenrinnen 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 Geruchsemissionen auftreten.

3. Immissionschutz:

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 bis zu Feuerstellen bis 50 kW für feste Brennstoffe, bzw. von 8 m bei Feuerstellen bis 50 kW für flüssige oder gasförmige Brennstoffe. (§ 9 (1) 4. Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume, FeuV v. 03. 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 BeschG zu melden.

5. Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser:

Im Planungsbereich 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 abzulassen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksabwasseranlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung

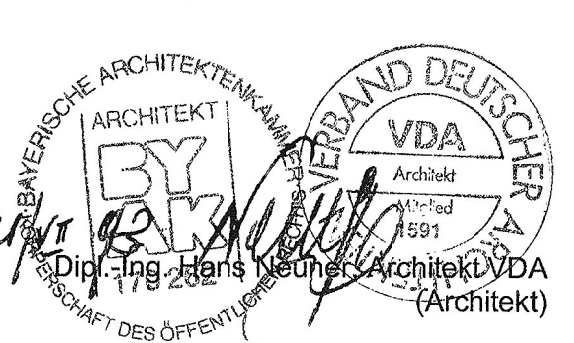
Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.03.2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke der FLNr. 1667 (Teil), 1661 (Teil), 1165/160, Gemarkung Zellföhen rgh 88 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 22.03.2000

2. PLANFERTIGUNG

2.1 Für die Erarbeitung des Planentwurfes

München, den 05. November 1997



2.2 Für die Erarbeitung der Gründerung

München, den 05. November 1997

3. BÜRGERBETEILGUNG

(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 24.03.2000 bis 22.03.2000, mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2000 öffentlich dargelegt.

Dorfen, den 22.03.2000

4. STELLUNGNAHME TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.03.2000 bis 22.03.2000 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Dorfen, den 22.03.2000

5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 27.05.2000 den Auslegungsbeschluß getroffen.

Dorfen, den 22.03.2000

6. AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2000 bis einschließlich 22.03.2000 im Rathaus Dorfen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dorfen, den 22.03.2000

7. BESCHLUSS

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.03.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 22.03.2000

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