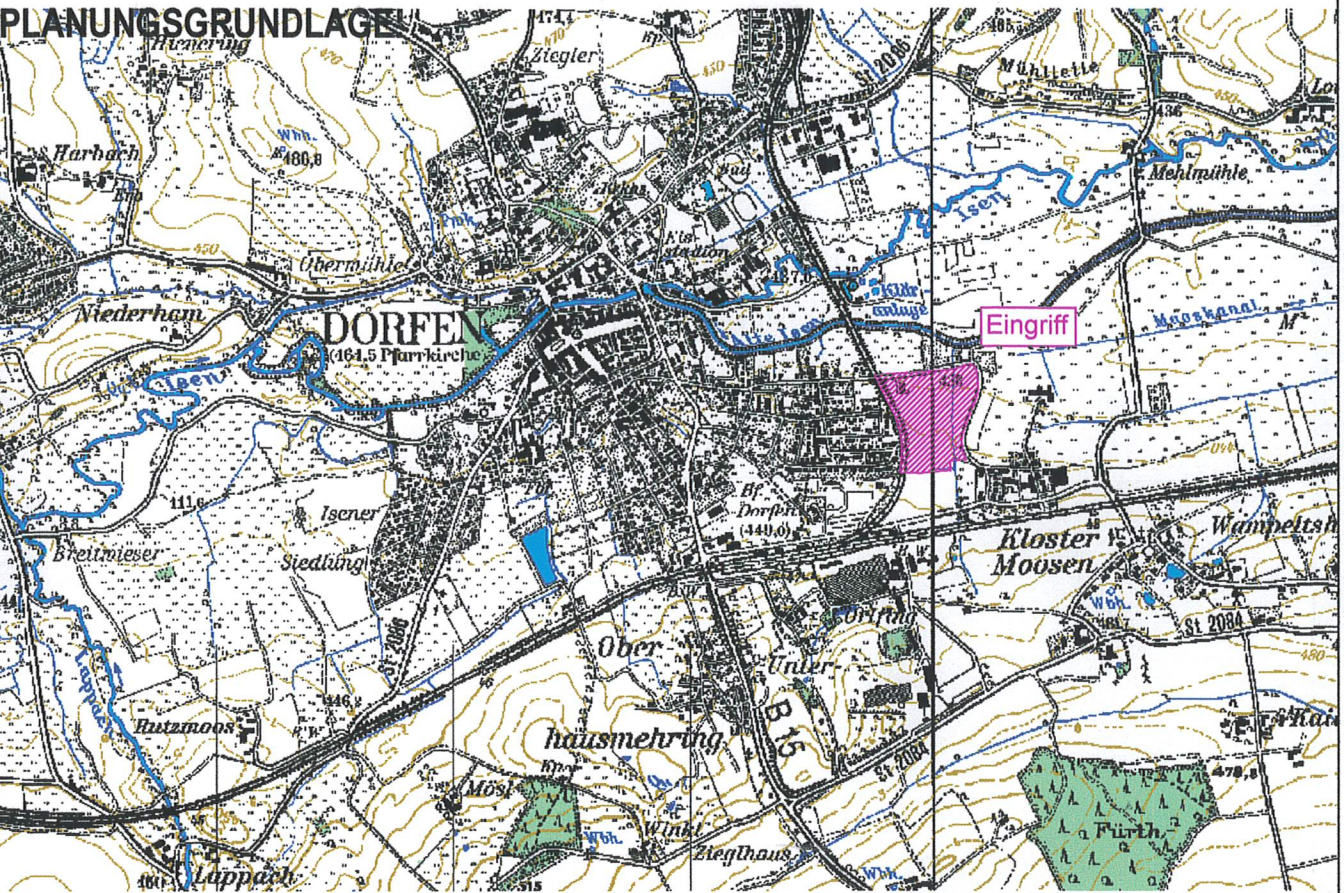


# 5. AENDERUNG DES BEBAUUNGS UND GRÜNORDNUNGSPLANS "WOHNGEBIET AM BRÜHL" NR. 49

## PLANUNGSGRUNDLAGE



|       |                                                                        |        |            |
|-------|------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| a     | Änderungen gemäß Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.01.2008 | ECKER  | 15.01.2008 |
| INDEX | ÄNDERUNG                                                               | GEPR.: | DATUM:     |

## ENTWURFSPLANUNG

|                                                              |                |            |
|--------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| PLANINHALT:                                                  | GEZ.:          | DATUM:     |
| 5. AENDERUNG DES BEBAUUNGS-<br>UND GRUENORDNUNGSPLANS NR. 49 | MOOSER         | 05.09.2007 |
|                                                              | GEPR.:         | DATUM:     |
|                                                              | ECKER / WÖHLER | 05.09.2007 |

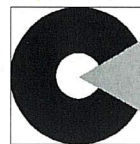
|                  |                    |           |         |
|------------------|--------------------|-----------|---------|
| PLANNUMMER:      | PROJEKTNUMMER:     | MASSSTAB: | ANLAGE: |
| IV-EP-BPD05      | 30950              | 1:1000    |         |
| VORHABENSTRÄGER: | ENTWURFSVERFASSER: |           |         |

**STADT DORFEN** WO R.E. MANAGEMENT GmbH  
RATHAUSPLATZ 2 KAROLINENSTR. 4

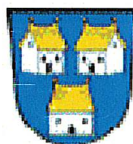
COPLAN AG  
Karl-Rolle-Strasse 43  
D-84307 Eggenfelden  
Tel.: (0 87 21) 7 05-0

**COPLAN AG**  
Consultants





**Stadt Dorfen  
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen**



## **Festsetzungen**

### **5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49**

**„WA Am Brühl“**

**in Dorfen**

**Stand: 05.09.2007**

**Änderung a: 15.01.2008**

**COPLAN AG, Eggenfelden**

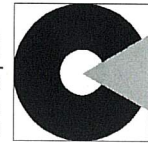
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Dietmar Wöhler

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Karin Ecker

30950

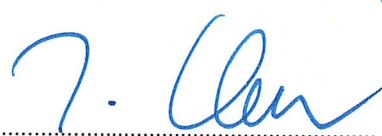
**COPLAN AG:** Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden

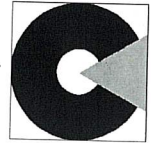
Tel. (0 87 21) 7 05-0  
Fax (0 87 21) 7 05-1 05



## Entwurf

### 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes NR. 49 „WA Am Brühl“ in Dorfen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Entwurfsverfasser:</b><br><br><b>COPLAN AG</b><br>Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden<br>Postfach 12 25, 84307 Eggenfelden<br><br>Eggenfelden, den 15. Januar 2008<br><br><br>.....<br>Dipl.-Ing. (FH) Karin Ecker | <b>Anerkannt:</b><br><br><b>Stadt Dorfen</b><br>Rathausplatz 2<br>84405 Dorfen<br><br>Dorfen, den .....<br><br><br>.....<br>Titel, Name |
| <b>COPLAN AG</b><br>Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden<br>Postfach 12 25, 84307 Eggenfelden<br><br>Eggenfelden, den 15. Januar 2008<br><br><br>.....<br>Dipl.-Ing. (FH) Dietmar Wöhler                               | <b>Geprüft:</b>                                                                                                                                                                                                            |



# PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Präambel: Die **5.** Änderung des Bebauungsplanes ersetzt für die geänderten Bereiche den rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. seiner **1., 2., 3. und 4.** Änderung.

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfen am Brühl“ Nr. 49 wie folgt festgesetzt:

### Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

- mit Einzelhäusern, höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude
- mit Doppelhäusern, höchstens 1 Wohneinheit je Gebäude
- mit Reihenhäusern, höchstens 1 Wohneinheit je Gebäude

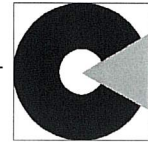
## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Nutzungskreuz:

Erläuterung:

### 2.1 Bereich WA 1:

| WA 1                                                                                                                                                                       | III,<br>Alternativ II        | Baugebiet                   | Zahl der Vollgeschosse                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,40                                                                                                                                                                       | 0,80                         | Grundflächenzahl GRZ        | Geschossflächenzahl GFZ                                                               |
| <br> | PD,                          | Bauweise                    | Dachformen                                                                            |
|                                                                                                                                                                            | Alternativ:<br>SD, ZD,<br>WD | ED: Einzel-<br>Doppelhäuser | PD : Pultdach,<br><br>Alternativ<br>SD : Satteldach<br>ZD : Zeltdach<br>WD : Walmdach |
|                                                                                                                                                                            |                              | H: Hausgruppen              |                                                                                       |



## 2.2 Bereich WA 2 (3. Änderung):

### a) Bei Parzelle 5 und 21 gilt:

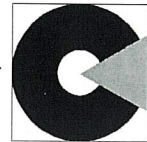
| WA 2                                                                              | III<br>Alternativ II        | Baugebiet                                                   | Zahl der Vollgeschosse                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 0,40                                                                              | 0,80                        | Grundflächenzahl GRZ                                        | Geschossflächenzahl GFZ                                               |
|  | PD,<br><br>Alternativ<br>SD | Bauweise<br><br>H: Hausgruppen<br><br><b>H: Hausgruppen</b> | Dachformen<br><br>PD : Pultdach,<br><br>Alternativ<br>SD : Satteldach |

### b) Bei Parzelle 14 und 27 gilt:

| WA 2                                                                                                                                                                       | III<br>Alternativ II        | Baugebiet                                                                                | Zahl der Vollgeschosse                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 0,40                                                                                                                                                                       | 0,80                        | Grundflächenzahl GRZ                                                                     | Geschossflächenzahl GFZ                                               |
| <br> | PD,<br><br>Alternativ<br>SD | Bauweise<br><br>H: Hausgruppen und<br>ED: Einzel-<br>/Doppelhäuser<br><b>Hausgruppen</b> | Dachformen<br><br>PD : Pultdach,<br><br>Alternativ<br>SD : Satteldach |

## 2.3 Bereich WA 3: (5. Änderung)

| WA 3                                                                                                                                                                       | III<br>Alternativ II        | Baugebiet                                                          | Zahl der Vollgeschosse                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 0,40                                                                                                                                                                       | 0,80                        | Grundflächenzahl GRZ                                               | Geschossflächenzahl GFZ                                               |
| <br> | PD,<br><br>Alternativ<br>SD | Bauweise<br><br>H: Hausgruppen und<br>ED: Einzel-<br>/Doppelhäuser | Dachformen<br><br>PD : Pultdach,<br><br>Alternativ<br>SD : Satteldach |



#### 2.4 Bereich WA 4:

|                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| WA 4                                                                              | II   |
| 0,25                                                                              | 0,60 |
|  | SD   |

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Baugebiet                   | Zahl der Vollgeschosse        |
| Grundflächenzahl GRZ        | Geschossflächenzahl GFZ       |
| Bauweise<br>E: Einzelhäuser | Dachformen<br>SD : Satteldach |

#### 2.5 Bereich WA 5:

|                                                                                    |      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|
| WA 5                                                                               | II   |
| 0,30                                                                               | 0,60 |
|  | SD   |

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Baugebiet                               | Zahl der Vollgeschosse        |
| Grundflächenzahl GRZ                    | Geschossflächenzahl GFZ       |
| Bauweise<br>ED: Einzel-<br>Doppelhäuser | Dachformen<br>SD : Satteldach |

#### 2.6 Bereich WA 6:

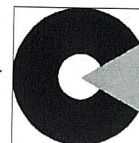
|                                                                                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| WA 6                                                                                | III,<br>Alternativ II |
| 0,40                                                                                | 0,80                  |
|  | PD,                   |
|  | Alternativ<br>SD      |

|                                                               |                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Baugebiet                                                     | Zahl der Vollgeschosse                                      |
| Grundflächenzahl GRZ                                          | Geschossflächenzahl GFZ                                     |
| Bauweise<br>H: Hausgruppen<br>ED: Einzel- und<br>Doppelhäuser | Dachformen<br>PD: Pultdach,<br>Alternativ<br>SD: Satteldach |

#### 2.7 Bereich WA 7:

|                                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| WA 7                                                                                | III<br>Alternativ II |
| 0,40                                                                                | 0,80                 |
|  | PD,                  |
|  | Alternativ<br>SD     |

|                                               |                                                               |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Baugebiet                                     | Zahl der Vollgeschosse                                        |
| Grundflächenzahl GRZ                          | Geschossflächenzahl GFZ                                       |
| Bauweise<br>H: Hausgruppen<br>D: Doppelhäuser | Dachformen<br>PD : Pultdach,<br>Alternativ<br>SD : Satteldach |


**2.8 Bereich WA 8:**

|                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| WA 8                                                                              | II   |
| 0,40                                                                              | 0,60 |
|  | SD   |

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Baugebiet                               | Zahl der Vollgeschosse        |
| Grundflächenzahl GRZ                    | Geschossflächenzahl GFZ       |
| Bauweise<br>ED: Einzel-<br>Doppelhäuser | Dachformen<br>SD : Satteldach |

**2.9 Bereich WA 9**

|                                                                                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| WA 9                                                                                | III,<br>Alternativ II |
| 0,40                                                                                | 0,80                  |
|  | PD,                   |
|  | Alternativ<br>SD      |

|                                               |                                                          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Baugebiet                                     | Zahl der Vollgeschosse                                   |
| Grundflächenzahl GRZ                          | Geschossflächenzahl GFZ                                  |
| Bauweise<br>H: Hausgruppen<br>D: Doppelhäuser | Dachformen<br>PD: Pultdach,<br>Alternativ SD: Satteldach |

**2.10 Bereich WA 10**

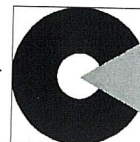
|                                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| WA 10                                                                               | II                   |
| 0,40                                                                                | 0,80                 |
|  | PD,<br>Alternativ SD |

|                                          |                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Baugebiet                                | Zahl der Vollgeschosse                                       |
| Grundflächenzahl GRZ                     | Geschossflächenzahl GFZ                                      |
| Bauweise<br>ED : Einzel-<br>Doppelhäuser | Dachformen<br>PD : Pultdach<br>Alternativ<br>SD : Satteldach |

**2.11 Bereich WA 11 (3. Änderung):**

|                                                                                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| WA 11                                                                               | IV,<br>Alternativ III |
| 0,40                                                                                | 0,80                  |
|  | PD,                   |
|  | Alternativ<br>SD      |

|                                               |                                                              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Baugebiet                                     | Zahl der Vollgeschosse                                       |
| Grundflächenzahl GRZ                          | Geschossflächenzahl GFZ                                      |
| Bauweise<br>H: Hausgruppen<br>E: Einzelhäuser | Dachformen<br>PD: Pultdach,<br>Alternativ<br>SD : Satteldach |



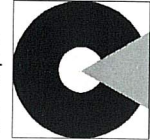
### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

#### 3.1 Bereiche WA 1:

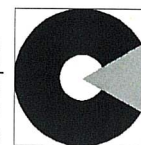
- 3.1.1 Dachgeschoss Pulldach: Das Dachgeschoss wird als zurückspringender Gebäudeteil festgesetzt. Die vorgelagerten Dachterrassen müssen mind. 1/3 der Gebäudetiefe erreichen (siehe Schemaschnitt)
- 3.1.2 Dächer Zeltdächer, Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 35° Pulldächer mit einer Dachneigung von 7 – 16°. Bei einer Dachneigung von 7° kann das Dach begrünt werden.
- 3.1.3 Dachgauben Ab mind. 35° Dachneigung sind Dachgauben außer beim Pulldach zulässig.  
Zwei Dachgauben pro Dachfläche sind zulässig mit einer Größe von max. 2,25qm.  
Für die Dachgauben gilt: mind. 1,00m unter First, 2,00m vom Ortgang entfernt.
- 3.1.4 Dachform Dachgestaltung Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.  
Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00qm sind zulässig.  
Dachdeckungen sind in Ziegel- und Betonsteinen oder Titanzink zulässig. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschließt ist nicht zulässig  
**(einschliesslich Rinnen und Fallrohre).**  
  
Bei zusammengebauten Gebäuden sind die gleichen Dachformen zu errichten.
- 3.1.5 Bauhöhe siehe Schemaplan
- 3.1.6 Fassade Die Fassadengestaltung bei zusammengebauten Häusern ist ähnlich zu gestalten.

#### 3.2 Bereiche WA 2; WA 3; WA 6; WA 7; WA 9, WA 11 (3. Änderung):

- 3.2.1 Dachgeschoss Pulldach: Das Dachgeschoss wird als zurückspringender Gebäudeteil festgesetzt. Die vorgelagerten Dachterrassen müssen mind. 1/3 der Gebäudetiefe erreichen (siehe Schemaschnitt)
- 3.2.2 Dächer Pulldächer mit einer Dachneigung von 7°- 16°.  
Bei einer Dachneigung von 7° kann das Dach begrünt werden.  
Alternativ ist bei Satteldächern eine Dachneigung von max. 35° zulässig. Beim WA 2 ist eine Dachneigung von max. 43° zulässig. Beim Satteldach sind nur 2 Vollgeschosse zulässig. Im WA 11 sind beim Satteldach 3 Vollgeschosse zulässig, beim Pulldach 4 (siehe Schnitt).  
Im WA 9 ist beim Satteldach eine Dachneigung von 38°-43°



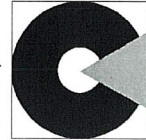
- zulässig.
- 3.2.3 Dachgauben ab mind. 35° Dachneigung sind Dachgauben außer beim Pultdach zulässig.  
Zwei Dachgauben pro Dachfläche sind zulässig mit einer Größe von max. 2,25qm.  
Für die Dachgauben gilt: mind. 1,00m unter First, 2,00m vom Ortgang entfernt.
- 3.2.4 Dachform Dachgestaltung Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.  
Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00qm sind zulässig.  
Es sind in Ziegel und Betonsteinen oder Titanzink- Dachdeckungen zulässig. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschließt ist nicht zulässig (einschliesslich Rinnen und Fallrohre).  
Bei zusammengebauten Gebäuden sind die gleichen Dachformen zu errichten.
- 3.2.5 Bauhöhe siehe Schemaplan
- 3.2.6 Fassade Die Fassadengestaltung bei zusammengebauten Häusern ist ähnlich zu gestalten.
- 3.3 Bereiche WA 5:**
- 3.3.1 Dachgeschoss kein Vollgeschoss
- 3.3.2 Dächer Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-43°



- 3.3.3 Dachgauben Zwei Dachgauben pro Dachfläche sind zulässig mit einer Größe von max. 2,25qm. Alternativ ist auch ein Zwerchgiebel zulässig, mit max. 1/3 der Gebäudebreite und max. 50cm aus der Gebäudekante hervorspringend.
- Sowohl für die Dachgauben als auch den Zwerchgiebel gilt: mind. 1,00m unter First, 2,00m vom Ortgang entfernt.
- 3.3.4 Dachform Dachgestaltung Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig (einschliesslich Rinnen und Fallrohre). Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00qm sind zulässig.
- Es sind Dachdeckungen in Ziegel und Betonsteinen zulässig. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschliesst ist nicht zulässig (einschliesslich Rinnen und Fallrohre).
- Bei zusammengebauten Gebäuden sind die gleichen Dachformen zu errichten.
- 3.3.5 Bauhöhe siehe Schemaplan
- 3.3.6 Fassade Die Fassadengestaltung bei zusammengebauten Häusern ist ähnlich zu gestalten.

#### **3.4 Bereiche WA 4; WA 8:**

- 3.4.1 Dachgeschoss als Vollgeschoss
- 3.4.2 Dächer Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-43°
- Alternativ sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 17°-24° zulässig.
- 3.4.3 Dachgauben Dachgauben sind ab mind. 35° Dachneigung zulässig.
- Zwei Dachgauben pro Dachfläche sind zulässig mit einer Größe von max. 2,25qm. Alternativ ist auch ein Zwerchgiebel zulässig, mit max. 1/3 der Gebäudebreite und max. 50cm aus der Gebäudekante hervorspringend.
- Sowohl für die Dachgauben als auch den Zwerchgiebel gilt: mind. 1,00m unter First, 2,00m vom Ortgang entfernt.
- 3.4.4 Dachform Dachgestaltung Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.
- Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00qm sind zulässig.
- Es sind Dachdeckungen in Ziegel, beschichtete Blechdächer und Betonsteinen zulässig. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschliesst, ist nicht zulässig (einschliesslich Rinnen und Fallrohre). Im WA 4 sind alle Dachdeckungen mit nicht wassergefährdenden Metaldeckungen zulässig.
- Für WA 8 gilt: Der zweibauende hat sich der Dachform des Erstabauenden anzupassen.



- |       |         |                                                                               |
|-------|---------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 3.4.5 | Bauhöhe | siehe Schemaplan                                                              |
| 3.4.6 | Fassade | Die Fassadengestaltung bei zusammengebauten Häusern ist ähnlich zu gestalten. |

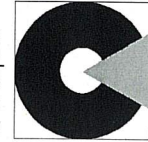
### **3.5     Bereich WA 10:**

- |       |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.5.1 | Dachgeschoss               | Pultdach: Das Dachgeschoss wird als zurückspringender Gebäudeteil festgesetzt. Die vorgelagerten Dachterrassen müssen mind. 1/3 der Gebäudetiefe erreichen (siehe Schemaschnitt)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.5.2 | Dächer                     | Pultdächer mit einer Dachneigung von 7°- 16°.<br>Bei einer Dachneigung von 7° kann das Dach begrünt werden.<br><br>Alternativ ist bei Satteldächern bei den Parzellen 2a – 2f eine Dachneigung von 12 – 24° zulässig, bei den Parzellen 2g-2k eine Dachneigung von 12° – 35° zulässig (siehe Schnitt).                                                                                                                                                         |
| 3.5.3 | Dachgauben                 | Dachgauben sind unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.5.4 | Dachform<br>Dachgestaltung | Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.<br>Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00qm sind zulässig.<br>Es sind in Ziegel und Betonsteinen oder Titanzink- Dachdeckungen zulässig. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschließt ist nicht zulässig (einschließlich Rinnen und Fallrohre).<br><br>Der Zweitbauende hat sich der Dachform des Erstbauenden anzupassen. |
| 3.5.5 | Bauhöhe                    | siehe Schemaplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.5.6 | Fassade                    | Die Fassadengestaltung bei zusammengebauten Häusern ist ähnlich zu gestalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### **3.6     Definition der Wandhöhe:**

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe wird in der Mitte des Gebäudes, in Bezug auf die angrenzende geplante Strassenoberkante gemessen. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (an der Außenwand gemessen).

Für die Parzellen 59, 60 und 107 wird eine Höhenlage der OK Fertigfußboden Erdgeschoss auf +0,50m über OK Erschließungsstrasse zugelassen. Die Wandhöhe erhöht sich für diese Parzellen um +0,50m.

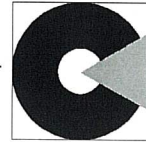


### 3.7 Einfriedungen

- 3.7.1 Die Einfriedungen sind durchwegs als einfache Stangenzäune, Bretter- oder Lattenzäune mit senkrechter Struktur (kein Jägerzaun) ohne Sockel (nur Einzelfundamente) bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m herzustellen. Es sind ausschließlich heimische Holzarten zu verwenden. Es ist ein Abstand von 0,15m für Kleinsäuger zum Boden einzuhalten. Für WA 2, WA 7 und WA 3: Auf der Grundstücksgrenzen innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen (rote Linie) sind auf den nachbarschaftlichen Grenzen geschlossene Einfriedungen bis 2,50m zugelassen.
- 3.7.2 Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendrahtzäune bis 1,10m Höhe möglich.
- 3.7.3 Abpflanzungen mit geschnittenen Nadelgehölzen und Heckenpflanzungen mit geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.
- 3.7.4 Mauern sind als Einfriedungen und als geländebedingte Stützmauern soweit nicht erforderlich unzulässig.

## 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1  Einzelhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
(siehe auch § 22/2 BauNVO)
- 4.2  Einzelhaus oder Doppelhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
(siehe auch § 22/2 BauNVO)
- 4.3  Doppelhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
(siehe auch § 22/2 BauNVO)
- 4.4  Hausgruppe nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
(siehe auch § 22/2 BauNVO)
- 4.5  Abrenzung des Maßes der Nutzung
- 4.6  Baugrenze mit dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen



- 4.7** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 10 qm Grundfläche zulässig. **Flachdächer der Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0°-5° sind zu begrünen.**

Wintergärten können auf einer Tiefe von 2,50m über die Baugrenze auf 2/3 der Fassadenbreite errichtet werden.

**Terrassenüberdachungen bis 30m² können auf eine Tiefe von 3m über den Baugrenzen errichtet werden.**

Balkone können auf eine Tiefe von 1,25m über die Baugrenze auf 1/3 der Fassadenbreite errichtet werden.

Dachformen sind bei Nebenanlagen auf der Grenze an den erstbauenden anzupassen. Im WA 4 ist eine Balkonzone von 1,50m Tiefe auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

**Die unter 3.1-3.5 festgesetzten Dachneigungen gelten jeweils nur für die Hauptgebäude.**

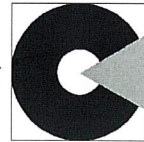
- 4.98** Neben den zulässigen Grenzgaragen sind auch so genannte grenznahe Garagen mit einem Grenzabstand von mind. 1,00m zulässig.

- 4.109** Bei WA 5 gilt, dass bei Errichtung einer Doppelhaushälfte der baulich angrenzende Nachbar die 2. Doppelhaushälfte errichten muss. Bei Errichtung eines Einzelhauses kann der baulich angrenzende Nachbar keine Doppelhaushälfte mehr errichten. **Bei Parzelle 63,64,55,56 nur Doppelhaus möglich. Bei Parzelle 79 nur Einzelhaus möglich.**

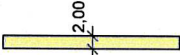
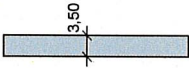
## **5. FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- |            |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5.1</b> | <b>TG</b>                                                                           | Die im WA 11 errichtete Tiefgarage darf maximal eingeschossig hergestellt werden (3. Änderung).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>5.2</b> | <b>Ga/St</b>                                                                        | Auf Parzelle 4: Alternativ können diese Stellplätze je zur Hälfte als Garagen und nicht überdachte Stellplätze errichtet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>5.3</b> |  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Stellplätze müssen mind. 5m in der Tiefe betragen und sind vor Garagen notwendig. Garagen dürfen nur errichtet werden, wenn die dafür vorgesehene Baufläche tiefer gleich 10m ist. Ansonsten sind nur Stellplätze oder offene Carportanlagen zulässig. Eine Einfriedung des Stauraumes ist nicht zulässig. Auf Parzelle 27 ist die Errichtung von Garagen <b>ausgeschlossen</b> . |

- 5.4** Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen vom 01.07.2005

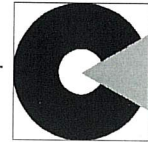


## 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite in Asphaltbauweise.
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Die Quartiersplätze dienen als Treffpunkt, Spielfläche und als Raum für Straßenfeste. An die Gestaltung werden höhere Ansprüche gestellt, z.B. gepflasterte Straßenoberfläche (siehe Ausführungsbeispiel).
- 6.3  Öffentlicher Parkplatz, Bauweise in wasserdurchlässigem Belag  
(Schotterrasen, Rasenfugenpflaster in Granit oder Beton und Fugenanteil > 30%, Wassergebundene Decke)
- 6.4  Privater Parkplatz, Bauweise in wasserdurchlässigem Belag (siehe 5.3 und 5.2)
- 6.5  öffentlicher Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite. Es sind vereinzelte Ruhemöbel aufzustellen
- 6.6  Multifunktionsstreifen mit Angabe der Ausbaubreite als Begleitung zu Strassenflächen. Bauweise in wasserdurchlässigem Belag  
(Schotterrasen, Rasenfugenpflaster in Granit oder Beton und Fugenanteil > 30%, Wassergebundene Decke)  
Die Unterbringung von Sammelstellen für Mülltonnen ist zulässig.
- 6.7  private Verkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite in Asphaltbauweise  
~~öffentliche Widmung~~
- 6.8  Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 6.9 Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18024 zu gestalten.
- 6.10 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, Plätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Stellflächen für PkW's sind wasserdurchlässig auszuführen

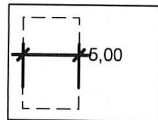
## 7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN (gemäß DIN 4109)

- 7.1  Für die markierten Gebäudeseiten sind zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster unzulässig. Alternativ können an diesen Gebäudeseiten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) vorgesehen werden. Hinsichtlich der Wintergärten ist eine Wohnraumerweiterung nicht zulässig



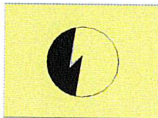
## 8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, SOWIE FÜR ABLAGERUNG (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8.1



Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Breite

8.2



Zweckbestimmung Elektrizität, Trafohaus

## 9. WASSERFLÄCHEN (§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9.1

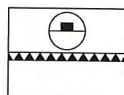


Vorgesehene Fläche für Regenwasserrückhaltung. Eine Abdichtung mit Lehm ist zulässig.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten (nähere Angaben in der Grünordnung)

## 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

10.1

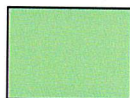


Flächen für Aufschüttung zu Vermeidung von Überschwemmungsgebieten

Die Höhenlage der gekennzeichneten Flächen wird mit min. 436,40m ü. NN. bis max. 436,90m ü. NN. festgelegt.

## 11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1



Öffentliche Grünfläche

11.2



zu pflanzende Bäume

Die Abweichung vom Standort ist im Bereich von Zufahrten und Leitungen möglich. Die Gesamtanzahl der im Plan dargestellten Bäume ist zu pflanzen.

11.3

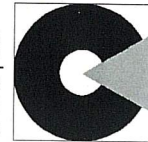


Zu erhaltende Bäume

11.4

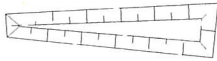


Zu erhaltende Sträucher bzw. Hecken



11.5

Öffentliche Grünfläche mit Bodenmodellierung



A = Zweckbestimmung Schallschutzabstand bis max. 1.80m über OK Erschliessungsstrasse

B = Zweckbestimmung Hochwasserabstand bis max. 0.50m über OK angrenzende Wegeoberkante (nördlich)

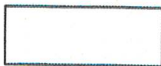
11.6



öffentlicher Spielplatz (Bestand); Aufwertung und Ausbau

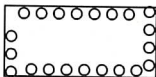
Die Festsetzung Spielplatz ersetzt die Festsetzung Spielplatz des Bebauungsplanes Nr. 24 „Orlfing“

11.7



Private Grün-, bzw. Freifläche

11.8



Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A = Begleitende Radwegsbepflanzung

B = Begleitende Gehwegsbepflanzung in lockeren Strauchgruppen

11.9



Keine abflusshemmende Hindernisse auf Privatgrund zulässig

## 12. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

### 12.1 Ver- und Entsorgung

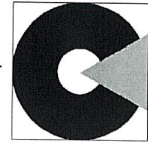
#### 12.1.1 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Einzelfalle zu prüfen. Sollte auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung über Mulden nicht möglich sein, ist für eine Einleitung in das Regenrückhaltebecken bei der Stadt Dorfen eine Genehmigung einzuholen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.

Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten oder auf öffentlichen Grundstücken zu versickern. Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind das ATV-DVWG-Merkblatt M153 und die ATV-DVWK-Arbeitsblätter A117 bzw. A138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Die Maßnahmen bedürfen entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) keines eigenen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

12.1.2 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig. Eine Befreiung von den Stadtwerken ist einzuholen.

12.1.3 Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen ist flächig (durchlässige Beläge) zu versickern.



## **12.2 Öffentliche Grünflächen**

### **12.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatgutmischung (RSM), Typ Landschaftsrasen mit entsprechenden geeigneten Standortausprägungen zu verwenden. Wiesenflächen sind artenreich anzulegen (Blumenwiese) und extensiv zu pflegen (2 mal Mahd pro Jahr, keine Düngung).

### **12.2.2 Straßenbäume**

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen zu bepflanzen:

**Großbäume:**

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn   |
| Betula pendula     | Hänge-Birke   |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Tilia cordata      | Winter-Linde  |

**Kleinbäume:**

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus | Hainbuche     |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria      | Mehlbeere     |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere    |

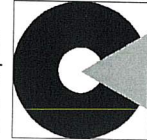
Der Wurzelbereich ist in einer Baumscheibe von 2 auf 2m dauerhaft vor Verdichtung zu schützen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14

### **12.2.3 Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz westlich des Baugebietes**

Das Gelände ist leicht zu modellieren. In Senken ist das Regenwasser der öffentlichen Flächen zu sammeln und zu versickern. Die öffentlichen Gehwege sind wie unter 6.5 auszuführen. Es sind vereinzelt Ruhemöbel aufzustellen. Die Freiflächen sind als Blumenwiese anzulegen und zu pflegen.

Laut Bekanntmachung des Bayerische Staatsministeriums des Innern vom 22. Juni 1976, Nr. I E 9 – 5335/20 – 1/75 sind die in Klammern gesetzten Pflanzen leicht giftig. Die Verwendung dieser Pflanzen ist in der Objektplanung abzuwägen.



Als Einzelbäume zu pflanzen:

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn            |
| Betula pendula     | Hänge-Birke            |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche          |
| Prunus avium       | Vogelkirsche           |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche              |
| Sorbus intermedia  | Schwedischer Mehlbeere |
| Tilia cordata      | Winter-Linde           |

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14

Als Bäume und Sträucher in größeren Gruppen zu pflanzen:

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn               |
| Cornus mas         | Kornelkirsche            |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel         |
| Corylus avellana   | Hasel                    |
| (Ligustrum vulgare | Liguster)                |
| Rosa canina        | Hunds-Rose               |
| Rosa majalis       | Zimt-Rose                |
| Salix caprea       | Sal-Weide                |
| Salix purpurea     | Purpur-Weide             |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder       |
| (Viburnum opulus   | Gewöhnlicher Schneeball) |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball      |

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100cm  
Heister, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 200/250cm

### **12.3 Private Grünflächen**

#### **12.3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

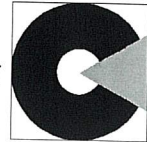
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

#### **12.3.2 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer**

Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 300qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:

Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuß)

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstämme  
Laubgehölze

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn            |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn           |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn            |
| Betula pendula      | Hänge-Birke           |
| Carpinus betulus    | Hainbuche             |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche         |
| Juglans regia       | Walnuß                |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche         |
| Pyrus pyraeaster    | Wild-Birne            |
| Tilia cordata       | Winter-Linde          |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche             |
| Sorbus intermedia   | Schwedische Mehlbeere |

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv., mit Ballen, 10-12

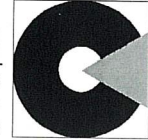
Zusätzlich sind raumbildende Straßenbäume auf privatem Grund entsprechend des Bebauungsplanes zu pflanzen. Abweichung vom Standort max. nur 5m im Bereich von Leitungen und Zufahrten möglich.

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Großbäume:         |               |
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn   |
| Betula pendula     | Hänge-Birke   |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Tilia cordata      | Winter-Linde  |

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Kleinbäume:      |               |
| Acer campestre   | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus | Hainbuche     |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria      | Mehlbeere     |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere    |

Der Wurzelbereich ist in einer Baumscheibe von 2 auf 2m dauerhaft vor Verdichtung zu schützen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14



### 12.3.3 Flächen mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grün

#### A) Begleitende Radwegsbepflanzung

Am westlichen Siedlungsrand, entlang des Radweges, ist eine gemischte Hecke mit 4,50m Breite neu zu pflanzen.

Je 100 m<sup>2</sup> sind mindestens 5 Bäume und 30 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen (zu 3-8 Stück) auf Lücken zu pflanzen. Die verbleibenden Zwischenräume sowie ein umlaufender, 2 m breiter Krautsaum sind durch freie Sukzession zu entwickeln. Die Bäume und Strauchgruppen sind durch den Bauträger zu pflanzen und werden von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Die Pflanzung ist von Privateigentümern dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### Bäume und Sträucher:

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Acer campestre    | Feld-Ahorn              |
| Alnus glutinosa   | Schwarz-Erle            |
| Cornus mas        | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea  | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana  | Hasel                   |
| Ligustrum vulgare | Liguster                |
| Prunus avium      | Vogelkirsche            |
| Rosa canina       | Hunds-Rose              |
| Rosa majalis      | Zimt-Rose               |
| Salix caprea      | Sal-Weide               |
| Salix purpurea    | Purpur-Weide            |
| Sambucus nigra    | Schwarzer Holunder      |
| Sorbus aucuparia  | Eberesche               |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere   |
| Viburnum opulus   | Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum lantana  | Wolliger Schneeball     |

Pflanzqualität:      Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100cm  
                                 Heister, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 200/250cm

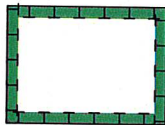
#### B) Begleitende Gehwegsbepflanzung

Entlang der privaten Gehwege, die von Norden bis zur Mitte des Baugebietes verlaufen.

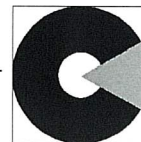
Wie vorher, jedoch sind je 100m<sup>2</sup> nur 2 Bäume und 15 Sträucher in Gruppen (3-8 Stück) zu pflanzen.

## **13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)**

### 13.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



### **13.2 Interne Ausgleichsflächen**

#### **13.2.1 Öffentliche Grünfläche, mit Bodenmodellierung**

##### **A) Zweckbestimmung Schallschutzabstand**

Die Bodenmodellierungen sind mit vorzugsweise schalldämmenden, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bodenmodellierung erfolgt auf kiesigem, Substrat mit geringer Humusauflage und ist bis zu einer max. Höhe von 1,80m unregelmäßig auszuformen. Eine mind. 3-reihige Hecke wird angelegt, mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,20m und einem Reihenabstand von 1,50m. Der Baumanteil beträgt max. 5%. Ca. 10% der Pflanzfläche ist durch Lücken freizulassen, damit ein unregelmäßiger Heckenrand entsteht. Entwicklungsziel ist ein Liguster-Schlehen-Gebüsch, das durch regelmäßige Verjüngung niedrig gehalten wird. Die verbleibenden Zwischenräume sowie ein umlaufender, mind. 2 m breiter Krautsaum sind durch freie Sukzession zu entwickeln. Die Hecke ist durch die Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

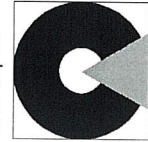
Bäume und Sträucher:

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Acer campestre       | Feld-Ahorn                |
| Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel          |
| Corylus avellana     | Hasel                     |
| Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn   |
| Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen            |
| Ligustrum vulgare    | Liguster                  |
| Lonicera xylosteum   | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa       | Schlehe                   |
| Quercus robur        | Stil-Eiche                |
| Rhamnus cartharticus | Kreuzdorn                 |
| Rosa canina          | Hunds-Rose                |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder        |
| Tilia cordata        | Winter-Linde              |

|                 |                                                |
|-----------------|------------------------------------------------|
| Pflanzqualität: | Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100cm  |
|                 | Heister, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 200/250cm |
|                 | Baum, 3xv, H, StU 12-14                        |

##### **B) Zweckbestimmung Hochwasserabstand (siehe A)**

Zusätzlich ist der Graben wie unter Punkt A naturnah zu gestalten. Das Bett des Grabens sowie dessen Ufer sind mit unterschiedlichen Böschungsneigungen variabel auszubilden. Bei der Grabensohle ist ein pendelndes Niedrigwassergerinne anzustreben. Die Böschungsneigungen sind max. mit einer Neigung von 1:3. Das Ufer des Grabens ist zu mind. 50% mit Gehölzen zu sichern. Dazu sind folgende Gehölze zu verwenden: , Salix ssp. zu 50%. Als Ergänzung sind die Gehölze wie unter Punkt A zu verwenden. Die Ansaat der Böschungen hat mit einer entsprechenden Rasenmischung (Böschungssichernd, Landschaftsrasen) auf Oberboden von max. 10 cm zu erfolgen.



### 13.2.2 Öffentlicher Grünzug in der Mitte des Baugebiets

Das Gelände ist leicht zu modellieren. In Senken ist das Regenwasser der öffentlichen Flächen zu sammeln und zu versickern. Die öffentlichen Gehwege sind wie unter 6.5 auszuführen. Es sind vereinzelt Ruhemöbel aufzustellen. Die Freiflächen sind als Blumenwiese anzulegen und zu pflegen. Es ist ein Eichen- /Lindhain anzulegen und zu pflegen.

Bäume in Gruppen zu 3-7 Stück:

|               |              |
|---------------|--------------|
| Quercus robur | Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14  
Gehölze für Pflanzflächen entsprechend 13.2.1

### 13.2.3 Öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung am Ostrand, Gestaltung des verlegten Grabens und des Regenrückhaltebeckens

Der östlich des Baugebiets verlaufende Grüngürtel ist als Magerstandort mit geringer Humusaufgabe zu entwickeln. Das Gelände ist leicht zu modellieren für feuchtigkeitsliebende Pionierpflanzen. In Senken ist das Regenwasser der öffentlichen Flächen zu sammeln und zu versickern. In Teilflächen sind Gehölzgruppen im Dreiecksverband 1,5m x 1,5m zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt mit Oberboden von mind. 30cm nach folgender Artenliste (orientiert an der pnV = potentiellen natürlichen Vegetation):

Bäume:

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche   |
| Prunus padus       | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche     |
| Salix alba         | Silber-Weide    |

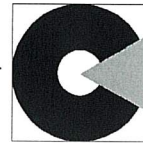
Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 200/250

Sträucher und Kleinbäume:

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen         |
| Ligustrum vulgare  | Liguster               |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche          |
| Ribes nigrum       | Schwarze Johannisbeere |

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Salix caprea    | Sal-Weide               |
| Salix purpurea  | Purpur-Weide            |
| Salix viminalis | Kopf-Weide              |
| Sambucus nigra  | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

|                   |                                              |     |
|-------------------|----------------------------------------------|-----|
| Pflanzqualitäten: | Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100  | 90% |
|                   | Heister, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 100/150 | 10% |



Der Graben ist naturnah zu gestalten. Das Bett des Grabens sowie dessen Ufer sind mit unterschiedlichen Böschungsneigungen variabel auszubilden. Bei der Grabensohle ist ein pendelndes Niedrigwassergerinne anzustreben. Der Querschnitt ist mind. genauso groß auszulegen wie der des vorhandenen Grabens, die Böschungsneigungen max. mit einer Neigung von 1:3. Das Längsgefälle ist flacher als beim bestehenden Graben auszubilden. Ein Verbau der Böschungen ist nur in gefährdeten Bereichen zulässig. Verbaut werden darf nur mit ingenieurb biologischen Bauweisen und losem Steinwurf. Das Ufer des Grabens ist zu mind. 50% mit Gehölzen zu sichern. Dazu sind folgende Gehölze zu verwenden: , Salix ssp. zu 50%. Als Ergänzung sind die Gehölze der Pflanzliste 9.2.7 zu verwenden. Die Ansaat der Böschungen hat mit einer entsprechenden Rasenmischung (Böschungssichernd, Landschaftsrassen) auf Oberboden von max. 10 cm zu erfolgen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 zu gestalten. Eine Einzäunung ist nicht zulässig. Eine maximale Tiefe von ca. 1,60m ist zulässig. Die Höhe des Auslaufs muß mind. 0,30m über der Sohle des Regenrückhaltebeckens liegen.

Es ist eine Hecke aus Hainbuchen als Ersatzpflanzung in die neue Ausgleichsfläche zu pflanzen (Zufluss zum Isenflutkanal).

Carpinus betulus

Hainbuche

Pflanzqualität: Heister, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 100/150

#### 13.2.4 Südlicher Graben

Der südlich des Baugebiets verlaufende geradlinige Graben ist in Teilbereichen zu verziehen bzw. zu verbreitern mit flacheren Böschungsneigungen. Der Querschnitt ist mind. genauso groß auszulegen wie der des vorhandenen Grabens.

### 13.3 Externe Ausgleichsflächen

Für die Ausgleichsflächen wird folgende Flurnummer verwendet:

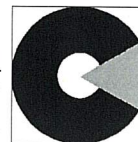
1. Fl.-Nr. 1134, Gemarkung Wasentegernbach

Die Grundstücke werden aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen genommen. Die Lage der Flächen ist dem Übersichtsplan bzw. der Begründung zu entnehmen. Die durchzuführenden Maßnahmen werden im Ausgleichsbebauungsplan dargestellt und in der Begründung erläutert.

## 14 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Für jede Grundstücksparzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Er muß mindestens eine Darstellung im Maßstab 1 : 200 mit Beschreibung enthalten über

- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen
- Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität
- Geländenniveau



## 15. PLANZEICHEN UND HINWEISE

### 15.1 Allgemeine Hinweise



Flurgrenze mit Grenzstein

905

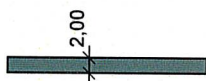
Flurstücksnummer



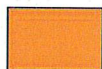
Bebauung, bestehend



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Privater Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite



Öffentliche Strasse, Bestand

51

Vorgeschlagene Parzellennummerierung



Vorgeschlagener Durchlass



Unterirdische Leitung, mit Angabe der Art, nachrichtlich übernommen

(rot = Strom, blau = Wasser, gelb = Gas)



geplante Verlegung / Abbruch der unterirdischen Leitung

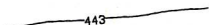


Oberirdische Leitung, mit Angabe der Art, nachrichtlich übernommen

(blau = Wasser, gelb = Gas)



Hochwasserlinie, nachrichtlich übernommen



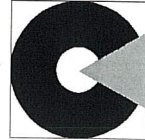
Höhenlinien in 1m-Abstand



Geltungsbereich des 5. Änderungsbereiches



Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 1., 2., 3. und 4. Änderungsbereiche



### 15.2 Hinweise zur Bebauung

Für Häuser und Garagen innerhalb eines Quartiers ist eine einheitliche Fassadengestaltung empfehlenswert.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Erding einzuholen.

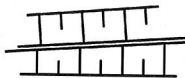
Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser darf nur zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung benutzt werden.

Auf Grund der Ausführungsplanung kann es zu geringfügigen Änderungen kommen. Der Bebauungsplan kann somit nicht als Grundlage für die Parzellierung verwendet werden.

Für die Tiefgarage beim WA 11 gilt: Für die Bebauung auf städtischen Grundstücken ist mit der Stadt Dorfen eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

### 15.3 Hinweise zur Grünordnung



Bestehender Graben mit Böschung

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs Spielplatz befindet sich im bestehenden Bebauungsplan Orlfing. Der Spielplatz wird nach Norden hin erweitert und der bestehende aufgewertet.

Auf allen befestigten Flächen, deren Flächen an den Vorfluter (Graben) angeschlossen sind, ist das Waschen von Fahrzeugen verboten.

In den privaten Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

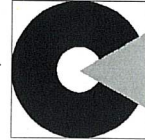
- Buntlaubige Gehölze
- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen

Die übrige Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken soll sich überwiegend auf die Verwendung einheimischer Gehölze oder alter Kulturarten beschränken.

Wiesenflächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Meldung der Ausgleichsmaßnahmen an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz für eine Erfassung im Ökoflächenkataster vorzunehmen.

Die Leitungstrassen der Erdgas Südbayern sind von Baumpflanzungen frei zu halten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, daß genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen der ESB eingehalten werden, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



#### **15.4 Hinweise zur Denkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

#### **15.5 Hinweise zur Erschließung**

Die Straßenbeleuchtung ist in einem ausreichendem Maß sicherzustellen.

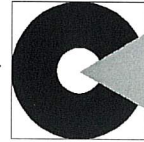
Die Funktionsfähigkeit der Gräben (Entwässerungsleistung) entlang der Wege, Radwege und Straßen an der Grenze des Baugebietes sind auf Dauer zu erhalten und sicher zu stellen. Dies ist vor allem in der Objektplanung zu berücksichtigen (Durchlässe bei Gehwegen, keine Bepflanzung im Graben).



Vorgesehene Müllstandorte

### **Rechtsgrundlagen**

BauGB in der Fassung vom 01.01.2007  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990  
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990  
BayBO in der Fassung vom 10.03.2006



**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49 wurde vom Bau- u. Umweltausschuss u.v. Stadtrat am 10.02. u. 05.03.07 gefasst und am 26.10.07 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am 05.09.2007 gebilligten Bebauungsplans-Änderungsentwurf i.d.F. vom 05.09.2007 hat in der Zeit vom 15.11.2007 bis 17.12.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Oder

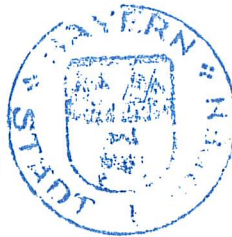
Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2007 bis 17.12.2007 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49 i.d.F. vom 15.01.2008 wurde vom Bau- u. Umweltausschuss am 15.01.2008 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, 21.01.2008  
Ort Datum

[Handwritten Signature]  
Unterschrift 1. Bürgermeister



Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.01.2008 hierbei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.01.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, 25.04.2008  
Ort Datum

[Handwritten Signature]  
Unterschrift 1. Bürgermeister

