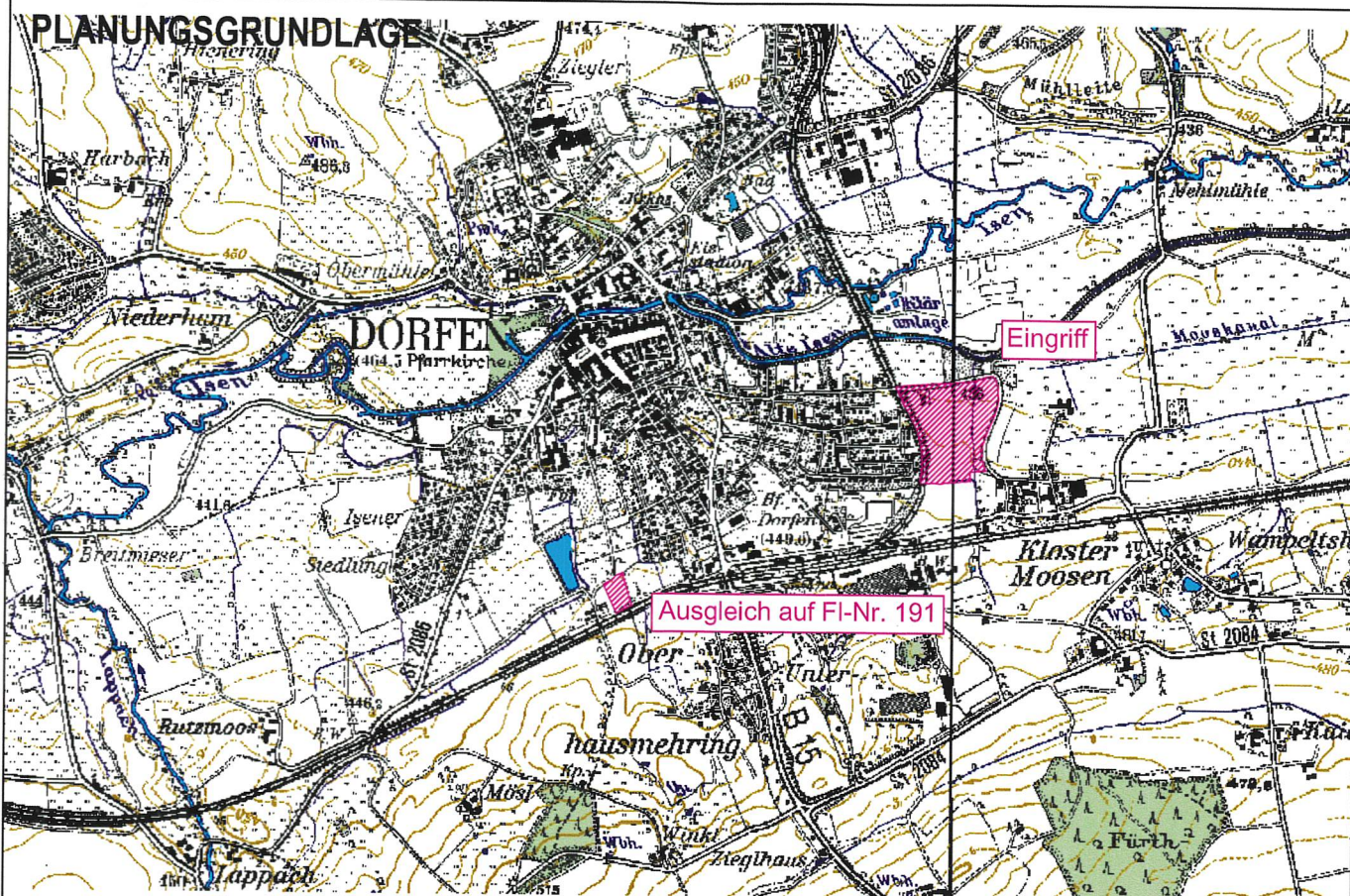


BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM BRÜHL"



c	Aenderungen aus Strassenplanung, Bauausschusssitzung vom 18.01.2005, Wasserrechtsverfahren, Parzellierung	Mooser	07.04.2005
b	Behandlung der Einwände der TOB und Bürgerbeteiligung aus der 1. Auslegung	Ecker	17.11.2004
INDEX	ÄNDERUNG	GEPR.:	DATUM:

ENTWURFSPLANUNG

PLANINHALT:

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEZ.:	DATUM:
NIEDERHOFER / ECKER	27.08.2004
GEPR.:	DATUM:
ECKER / WÖHLER	27.08.2004

PLANNUMMER:	PROJEKTNUMMER:	MASSTAB:	ANLAGE:
IV-EP-BP01c	30950	1:1000	

VORHABENSTRÄGER:	ENTWURFSVERFASSER:
------------------	--------------------

STADT DORFEN WO R.E. MANAGEMENT GmbH
RATHAUSPLATZ 2 KAROLINENSTR. 4
84405 DORFEN 80538 MÜNCHEN

COPLAN AG
Karl-Rolle-Strasse 43
D-84307 Eggenfelden
Tel.: (0 87 21) 7 05-0
Fax.: (0 87 21) 7 05-1 05
eggenfelden@coplan-online.de

COPLAN AG
Consultants
Architekten
Ingenieure



ORT

DATUM

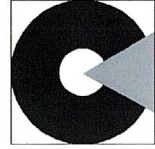
UNTERSCHRIFT

EGGENFELDEN 27.08.2004
DATUM

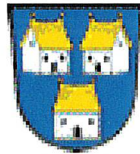
UNTERSCHRIFT

FUNDSTELLE: S:\DATA\PROJ\30950_WA_D_10300_10330_10333_1Ausleg_1\IV_EP_BP01c.DWG

PLANGRÖSSE: 0.78 x 0.59 = 0.46 m2



**Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen**



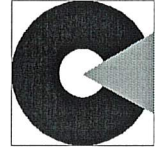
**Festsetzungen
Bebauungsplan mit eingearbeitetem
Grünordnungsplan**

**„Am Brühl“
(Wohngebiet)
in Dorfen**

**Stand: 27.08.2004
Änderung: 17.11.2004
2. Änderung: 07.04.2005**

COPLAN AG, Eggenfelden
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Dietmar Wöhler
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Karin Ecker

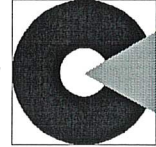
30950



Entwurf

Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan „Am Brühl“ in Dorfen

Entwurfsverfasser: COPLAN AG Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84302 Eggenfelden Eggenfelden, 07. April 2005 <i>K. Ecker</i> Dipl.-Ing. (FH) Karin Ecker	Anerkannt: Stadt Dorfen Rathausplatz 2 84405 Dorfen Dorfen, den Titel, Name
COPLAN AG Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84302 Eggenfelden Eggenfelden, 07. April 2005 <i>D. Wöhler</i> Dipl.-Ing. (FH) Dietmar Wöhler	Geprüft:



PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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
- mit Geschößwohnungsbauten

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

Nutzungskreuz:

Erläuterung:

2.1 Bereich WA 1:

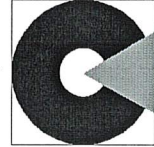
WA 1	IV
0,40	0,80
	PD

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachformen
H: Hausgruppen	PD : Pultdach

2.2 Bereich WA 2:

WA 2	III
0,40	0,80
	PD

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachformen
H: Hausgruppen	PD : Pultdach


2.3 Bereich WA 3:

WA 3	III
0,40	0,80
	PD

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachformen
H: Hausgruppen	PD : Pultdach

2.4 Bereich WA 4:

WA 4	II
0,25	0,60
	SD

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachformen
E: Einzelhäuser	SD : Satteldach

2.5 Bereich WA 5:

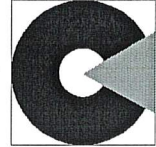
WA 5	III
0,30	0,60
	SD

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

2.6 Bereich WA 6:

WA 6	IV
0,40	0,80
	PD

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachformen
E: Einzelhäuser	PD : Pultdach


2.7 Bereich WA 7:

WA 7	III
0,40	0,80
	PD

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachformen
H: Hausgruppen	PD : Pultdach

2.8 Bereich WA 8:

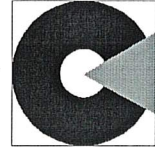
WA 8	II
0,40	0,60
	SD

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

2.9 Bereich WA 9

WA 9	III
0,40	0,80
	SD

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachformen
H: Hausgruppen	SD : Satteldach



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

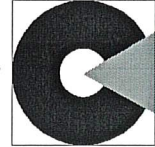
(§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

3.1 Bereiche WA 1:

- | | | |
|-------|----------------------------|---|
| 3.1.1 | Dachgeschoss | .Das Dachgeschoss wird als zurückspringender Gebäudeteil festgesetzt. Die vorgelagerten Dachterrassen müssen mind. 1/3 der Gebäudetiefe erreichen (siehe Schemaschnitt) |
| 3.1.2 | Dächer | Pultdächer mit einer Dachneigung von 7°-12°.
Bei einer Dachneigung von 7° kann das Dach begrünt werden. |
| 3.1.3 | Dachgauben | nicht zulässig |
| 3.1.4 | 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.
Dachüberstand Ortgang 0,10m
Dachüberstand Dachterrasse 1,20m
Dachüberstand Straßenseite 0,50m |
| 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:

- | | | |
|-------|----------------------------|---|
| 3.2.1 | Dachgeschoss | Das Dachgeschoss wird als zurückspringender Gebäudeteil festgesetzt. Die vorgelagerten Dachterrassen müssen mind. 1/3 der Gebäudetiefe erreichen (siehe Schemaschnitt) |
| 3.2.2 | Dächer | Pultdächer mit einer Dachneigung von 7°-12°.
Bei einer Dachneigung von 7° kann das Dach begrünt werden |
| 3.2.3 | Dachgauben | nicht zulässig |
| 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.
Dachüberstand Ortgang 0,10m
Dachüberstand Dachterrasse 1,20m
Dachüberstand Straßenseite 0,50m |
| 3.2.5 | Bauhöhe | siehe Schemaplan |



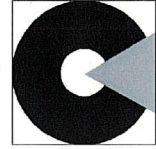
- 3.2.6 Fassade Die Fassadengestaltung bei zusammengebauten Häusern ist ähnlich zu gestalten.

3.3 Bereiche WA 5; WA 9:

- 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 beim WA 5 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.
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.
Dachüberstand Ortgang 0,10m
Dachüberstand Traufe 0,50m
- 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°
- 3.4.3 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.
- 3.4.4 Dachform
Dachgestaltung Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.
Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00qm sind zulässig.
Es sind Dachdeckungen in Ziegel und Betonsteinen zulässig. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschließt ist nicht zulässig.
Dachüberstand Ortgang 0,10m
Dachüberstand Traufe 0,50m
- 3.4.5 Bauhöhe siehe Schemaplan



- 3.4.6 Fassade Die Fassadengestaltung bei zusammengebauten Häusern ist ähnlich zu gestalten.

3.5 Definition der Wandhöhe:

Maß vom geplanten Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen 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.

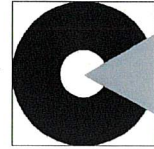
3.6 Einfriedungen

- 3.6.1 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 0,15cm für Kleinsäuger zum Boden einzuhalten.
- 3.6.2 Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendrahtzäune bis 1,10m Höhe möglich.
- 3.6.3 Abpflanzungen mit geschnittenen Nadelgehölzen und Heckenpflanzungen mit geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.
- 3.6.4 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  Hausgruppe nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
(siehe auch § 22/2 BauNVO)
- 4.4  Baugrenze mit dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
- 4.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 10 qm Grundfläche zulässig.

Wintergärten können auf einer Tiefe von 2,50m über die Baugrenze auf 2/3 der Fassadenbreite errichtet werden.
- 4.6 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten
- 4.7 Neben den zulässigen Grenzgaragen sind auch so genannte grenznahe Garagen mit einem Grenzabstand von mind. 1,00m zulässig.



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

5.1



Garage mit Fläche für private Stellplätze
 Garagenstellplatz und der vorgelagerte Stauraum ab einer Tiefe von 5,00m werden als Stellplatz gerechnet.
 Die Einfriedung dieses Stauraumes ist nicht zulässig

5.2

GSt

Gemeinschaftsstellplätze
 Eingeschossige Stellplatzanlagen sind als Carportanlage und / oder mit einer zu begrünenden Einfassung mit einer Wandhöhe bis zu 2,50m herzustellen.
 Zweigeschossige Stellplatzanlagen sind als Carportanlage und / oder mit einer zu begrünenden Einfassung mit einer Wandhöhe bis zu 3,00m herzustellen. Für das oberste Parkdeck ist eine geschlossene Dachkonstruktion unzulässig. Zur besseren Eingrünung ist das oberste Packdeck mit einer waagerechte Rankhilfen oder Pergola Konstruktion zu versehen. Die Eingrünung wird auf min. ein Drittel der Grundfläche festgesetzt.

5.3



Rampen für zweigeschossige Stellplatzanlage

5.4



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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



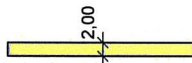
Öffentlicher Parkplatz, Bauweise in wasserdurchlässigem Belag (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster in Granit oder Beton und Fuganteil > 30%, Wassergebundene Decke)

6.4



Privater Parkplatz, Bauweise in wasserdurchlässigem Belag (siehe 5.3 und 5.2)

6.5

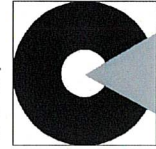


öffentlicher Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite. Es sind vereinzelte Ruhemöbel aufzustellen

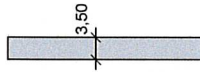
6.6



Multifunktionsstreifen mit Angabe der Ausbaubreite als Begleitung zu Strassenflächen. Bauweise in wasserdurchlässigem Belag (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster in Granit oder Beton und Fuganteil > 30%, Wassergebundene Decke)



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)

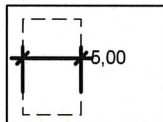
7.1



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

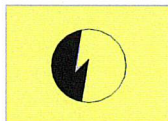
8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, SOWIE FÜR ABLAGERUNG (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8.1



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

8.2



Zweckbestimmung Elektrizität, Trafohaus

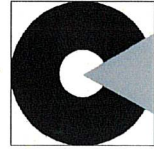
9. WASSERFLÄCHEN (§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9.1



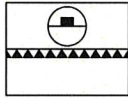
Vorgesehene Fläche für Regenwasserrückhaltung. Eine Abdichtung mit Lehm ist zulässig.

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

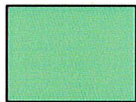


Flächen für Aufschüttung zu Vermeidung von Überschwemmungsgebieten

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 Straßenbäume, standortgebunden

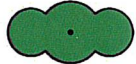
Die Abweichung vom Standort bis max. 3m ist im Bereich von Zufahrten und Leitungen möglich.

11.3



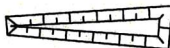
Zu erhaltende Bäume

11.4



Zu erhaltende Sträucher bzw. Hecken

11.5



Öffentliche Grünfläche mit Bodenmodellierung

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

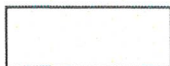
B = Zweckbestimmung Hochwasserabstand bis max. 0.50m über OK angrenzende Wegeoberkante (nördlich)

11.6



öffentlicher Spielplatz (Bestand); Aufwertung und Ausbau

11.7



Private Grün-, bzw. Freifläche

11.8

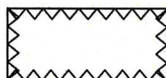


Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

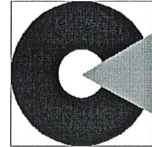
A = Begleitende Radwegsbepflanzung

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.

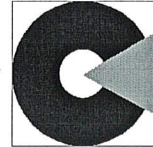
12.1.3 Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen ist flächig (durchlässige Beläge) zu versickern.

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, standortgebunden

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 16-18

12.2.3 Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz westlich des Baugebietes

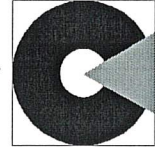
Das Gelände ist leicht zu modellieren. In Senken ist das Regenwasser der öffentlichen Flächen zu sammeln und zu versickern. Die öffentlichen Gehwege sind wie unter 6.5 auszuführen. Es sind vereinzelt Ruhemöbel aufzustellen. Die Freiflächen sind als Blumenwiese anzulegen und zu pflegen.

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 16-18



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.

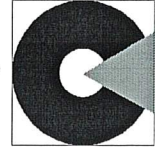
Folgende Arten können verwendet werden:

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	Schwedischer Mehlbeere

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

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 m² 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:

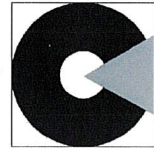
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra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

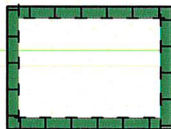
Entlang der privaten Gehwege, die von Norden bis zur Mitte des Baugebietes verlaufen.

Wie vorher, jedoch sind je 100m² 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

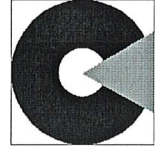
Die Bodenmodellierungen sind mit vorzugsweise schalldämmenden, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bodenmodellierung erfolgt auf kiesigem, Substrat ohne Humusauflage und ist bis zu einer max. Höhe von 1,80m unregelmäßig auszuformen. Eine mind. 3-reihige Hecke wird angelegt, mit einem Pflanzabstand 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
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzqualität:

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



B) Zweckbestimmung Hochwasserabstand (siehe A)

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. 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 der Pflanzliste 9.2.7 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.

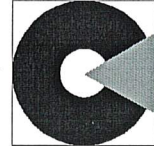
Bäume in Gruppen zu 3-7 Stück:

Quercus robur
Tilia cordata

Stiel-Eiche
Winter-Linde

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18



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

Der östlich des Baugebiets verlaufende Grüngürtel ist als Rohbodenstandort ohne 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

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

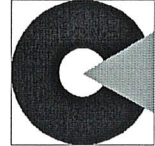
Pflanzqualitäten:	Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100	90%
	Heister, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 200/250	10%

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, Landschaftsrasen) 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.

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:

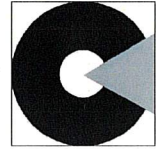
1. Fl.-Nr. 191, Gemarkung Hausmehring (6.346 m²)

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

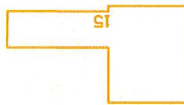
15.1 Allgemeine Hinweise



Flurgrenze mit Grenzstein

905

Flurstücksnummer



Bebauung, bestehend



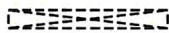
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze - geplant



Privater Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite

51

Parzellennummerierung



Vorgeschlagener Durchlass



Unterirdische Leitung, mit Angabe der Art, nachrichtlich übernommen

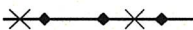


(rot = Strom, blau = Wasser, gelb = Gas)

geplante Verlegung



Oberirdische Leitung, mit Angabe der Art, nachrichtlich übernommen

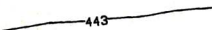


(rot = Strom, blau = Wasser, gelb = Gas)

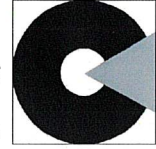
geplante Verlegung



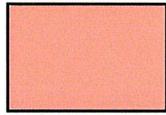
Hochwasserlinie, nachrichtlich übernommen



Höhenlinien in 1m-Abstand



15.2 Hinweise zur Bebauung



vorgeschlagener Baukörper



Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung für Satteldach



Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung für Pultdach mit Angabe der Dachneigungsrichtung

Die Häuser im WA 1 sollten als Maisonettenwohnungen errichtet werden. Für die Wohnungseinteilung wird vorgeschlagen EG/1.OG und 2.OG/Dachgeschoß. Die Erschließung der oberen Wohnungseinheit erfolgt über Laubengänge.

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

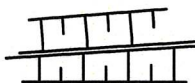
Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Erding einzuholen.

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

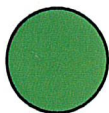
Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser darf nur zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung benutzt werden.

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

15.3 Hinweise zur Grünordnung



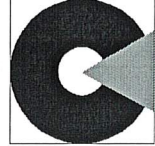
Bestehender Graben mit Böschung



Vorgeschlagene zu pflanzende Einzelbäume im öffentlichen Grün
Die Anzahl der dargestellten Bäume stellen ein Mindestmaß an Bepflanzung dar

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.

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.

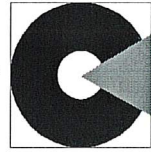
15.5 Hinweise zur Erschließung

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).

Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung vom 01.08.2002
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990
BayBO in der Fassung vom 01.11.2002

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinde-/Markt-/Stadtrat am 16.06.04 gefasst und am 16.07.04 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 28.07.04 hat in der Zeit vom 31.08.04 bis 01.10.04 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 28.07.04 hat in der Zeit vom 31.08.04 bis 01.10.04 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinde-/Markt-/Stadtrat am 19.10.04 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs i.d.F. vom 19.10.04 hat in der Zeit vom 25.11.04 bis 23.12.04 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Oder

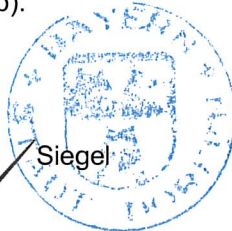
Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.04 bis 23.12.04 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 18.01.05 wurde vom Gemeinde-/Markt-/Stadtrat am 18.01.05 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen 20.01.05
Ort Datum

[Handwritten Signature]



Siegel

Unterschrift 1. Bürgermeister

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

Oder

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (vorgezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren) und bedarf der Genehmigung des Landratsamtes (§10 Abs. 2 BauGB). Das Landratsamt hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 18.01.05 mit Bescheide vom 02.05.05 Az 42/1610-4/2 genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.05.05, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.05 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen 01.06.05
Ort Datum

[Handwritten Signature]



Siegel

Unterschrift 1. Bürgermeister