

**Begründung zum Bebauungsplan
der
Stadt Dorfen**

**Südwestlich der Veilchengasse
- Allgemeines Wohngebiet -**

Fl. Nr. 64/2,62/5 Gemarkung Hausmehring
Fl. Nr. 930,929/10 Gemarkung Dorfen

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt die Fl. Nr. 64/2, 62/5 Gemarkung Hausmehring, sowie eine Teilfläche von Fl. Nr. 930 und die Fl.Nr. 929/10 (Veilchengasse) und Teil aus 931/1 Gemarkung Dorfen.

Das Gebiet wird begrenzt im Süden durch das Retensionsbecken mit dem dahinterliegenden Sondergebiet Teilbereich SO 3 -Baumarkt Gartencenter. Im Westen durch die Fl. Nr. 62/3,932,2 und 932/3 die im Bebauungsplan „Hinterer Bahnweg“ als Mischgebiet ausgewiesen sind. Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch den Weg mit Fl. Nr. 93171 der etwas nach Süden verlegt wird. Das Restgrundstück Fl. Nr. 930 ist im Bebauungsplan „Hinterer Bahnweg“ als Mischgebiet ausgewiesen. Die östliche Grenze stellt die Veilchengasse dar, die ein Teilabschnitt des Fuß- und Radweges „Hinterer Bahnweg“ ist. Die Bebauung östlich der Veilchengasse ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt, das im Süden angrenzende Sondergebiet wird im Rahmen der 8. Änderung als Sondergebiet ausgewiesen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über die Aternngasse und von Nordosten über die Dahliengasse. Der Verkehr wird über die Ziniengasse auf die Bundesstraße geführt. Die Ziniengasse ist Sammelstraße und kann ohne weiteres den zusätzlichen Verkehr (ca. 320/Tag) aufnehmen. Nachdem die Polizei den jetzigen Standort aufgeben wird, sinkt in der Ziniengasse sogar das Verkehrsaufkommen.

Der historische Fuß- und Radweg zum Bahnhof sollte bei der Kreuzung vorfahrtberechtigt bleiben. Da die Ringstraße mit 4,5 m Breite schmaler ist als die Dahliengasse (6,00m Breite + 1,50m Gehweg) bzw. die Aternngasse (6,5 m ohne Gehweg) und auch noch leicht versetzt weitergeführt wird, ist die Kreuzung als gepflasterte Platzfläche geplant, ebenso wie die Kreuzungen und Verschwenkungen im Planungsbereich. Da die Veilchengasse auch als Erschließungsstraße für Fl. Nr. 929/9 dient, wird sie nicht in ganzer Länge als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Die momentan mögliche Fahrverbindung zwischen Aternngasse und Dahliengasse soll durch Absperrpfosten verhindert werden.

Die Fuß- und Radwegverbindung zur Rosenstraße wird mit absperzbaren Pfosten gesichert. Nach Süden wird an den Fuß- und Radweg des Sondergebietes angeschlossen, um die Fußgänger-Verbindung zu den Bau- und Einkaufsmärkten sicher zu stellen.

Die Straßenbreite beträgt normalerweise 4,50 m. Im Bereich der Senkrechtparkplätze vor WA 3 ist die Straße 6,00m breit, die kurze Stichstraße zum südlichen Fuß- und Radweg hat eine Breite von 3,50m. Wegen der schlechten Erfahrungen anderer Baugebiete in Dorfen sind hier großzügig öffentliche Stellplätze vorhanden. Im Bereich WA 3 sind 50% der notwendigen Stellplätze oberirdisch, im Bereich des Stellplatzstreifens können zusätzlich 14 Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage ausgewiesen, zusammen also 30 Stellplätze. Die Anzahl der Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau sind auf 24 Wohnungen beschränkt, bei 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit sind dafür 36 Stellplätze nachzuweisen. Insgesamt stehen für maximal 39 Wohneinheiten 80 Stellplätze zur Verfügung.

1.4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen, für die Regenwasserentsorgung wird südlich des Planungsgebietes ein Retentionsbecken gebaut, das an den Regenwasserkanal zum Vorfluter angeschlossen wird.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Dorfen.

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Dorfen mit Strom versorgt.

Die Gasversorgung wird von der Gasversorgung Dorfen (GVD) durchgeführt.

Die Müllbeseitigung in der Stadt Dorfen erfolgt durch den Landkreis Erding.

1.5. Vorgängernutzung

Die nicht bebauten Grundstücke wurden bis vor kurzem als Pferdeweide genutzt. Altlasten sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

2. Ziel und Zweck der Planung

An dieser bevorzugten Lage soll verdichteter Wohnungsbau entstehen. Durch seine prädestinierte Lage mit etwa gleich kurzen Entfernungen zum Ortszentrum und zum Bahnhof, sowie die unmittelbare Nähe zu den Einkaufsmärkten im Sondergebiet, weist dieses Gebiet eine hervorragende Infrastruktur aus.

Der privaten Grundeigentümer ist mit der vorgesehenen Überplanung einverstanden.

3. Planungskonzept

3.1 Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung erfolgt mit einer ringförmigen Verbindungsstrasse zwischen Aternergasse und Dahliengasse. Dabei muß jeweils der Bahnweg als historisch bedeutende Fußgängerachse gekreuzt werden. Dieser Kreuzung hat eine wichtige städtebauliche Funktion, da der Fuß- und Radweg bevorrechtigt bleiben soll. Es ist geplant, den Bereich der Veilchengasse zu pflastern und die Kreuzung des Bahnwegs platzartig aufzuweiten und ebenfalls zu pflastern. Dadurch kann auch der notwendige Versprung der Straßenführung gestalterisch bewältigt werden. Sämtliche Straßen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung geplant. Sie sollen ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Kraftfahrzeugen und Fußgängern erlauben. Um dies zu erreichen sind folgende Schritte unternommen worden:

- Situierung der Tiefgaragenabfahrt und der Einfahrt zu den Sammelgaragen der Reihenhäuser am Anfang der Straßenführung, kurz nach Überqueren des Bahnwegs, damit der Verkehr möglichst früh abgefangen wird.
- längste gerade Straße ca. 40m, die südliche Straße wird um ca. 2,00 m versetzt und mit einer gepflasterten Fläche unterbrochen.
- die Kreuzungen im Baugebiet sind als platzartig gepflasterte Flächen geplant, in den nicht befahrenen Ecken werden großkronige Bäume gepflanzt.
- Die Fahrbahnbreite beträgt im Regelfall 4,50 m mit einem 2 m breiten Parkstreifen. Die Straße wird

durch einen flächenbündigen Dreizeiler unterteilt in eine 3 m breite Fahrspur und eine 1,50 m breite Ausweichmöglichkeitspur unterteilt. Dadurch soll die optische Breite der Fahrbahn verringert werden. Der Parkstreifen soll entweder mit Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen ausgeführt werden um einen sanften Übergang zur inneren Grünfläche zu schaffen.

Je Wohneinheit - auch im Geschößwohnungsbau - sind 1,5 Stellplätze festgesetzt. Zusammen mit den Stellplätzen im Straßenraum ergibt sich eine Stellplatzzahl von 2,05 je Wohneinheit. Damit dürften die bestehenden Straßen nicht mit parkenden Autos verstopft werden.

3.2 Städtebau

Die Bebauung gruppiert sich um einen Anger, der als Kinderspielplatz genutzt wird. Die Gestaltung der Gebäude nimmt die Formen der Umgebung auf. Das bestehende Bauernhaus hat eine Wandhöhe von ca. 6,60 m. Die Dachneigungen der zweigeschossigen Gebäude betragen zwischen 21 und 28 Grad, die Dächer haben keine Dachgauben. Das südliche Sondergebiet läßt Wandhöhen bis 9 m zu und eine Vielfalt von Dachformen.

Im WA 1 und WA 2 sind Wandhöhen zugelassen bis 6,60m und einer Dachneigung von 28 Grad. Im WA 3 sind Wandhöhen an der Erschließungsseite bis 7,50 m zugelassen bei einer Sockelhöhe von 1,20 m. Der hohe Sockel an der Erschließungsseite wurde gewählt um die Abfahrt der Tiefgarage zu verkürzen, die Fenster der Wohnungen vor Einblick zu schützen und eine optimale innere Erschließung mit Podesttreppe zu ermöglichen. Die Dachform ist wählbar zwischen einem Satteldach oder einem versetzten Pultdach mit einer Dachneigung von 23 - 30 Grad. Beim Satteldach sind Zwerchgiebel zugelassen, die eine maximale Gesamtbreite von 50% der Dachfläche nicht überschreiten dürfen. Beim Pultdach sind Dacheinschnitte zugelassen, um Dachterrassen zu ermöglichen. Dachgauben sind nicht zugelassen. Das Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß, bei der Berechnung darf die nicht überdeckte Dachterrasse zur Grundfläche gezählt werden.

Die Garagen sind nur mit flachen Dachneigungen zugelassen, um eine Belichtung im Obergeschoß zu ermöglichen. Nur an den gekennzeichneten Stellplätzen ist eine Überdachung zugelassen. Die Dachformen der Garagen müssen profilgleich ausgeführt werden.

Im Bebauungsplan Sondergebiet sind flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die die geplante Wohnbebauung berücksichtigen. Es sind daher im Planungsumgriff keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

An den gekennzeichneten Stellen zwischen den Einfamilienhäusern werden die Abstandsflächen gering unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Lüftung, sowie die Anforderungen des Brandschutzes sind gewährleistet.

3.3 Grünordnung

Die Bäume entlang des Bahnwegs werden erhalten, und ergänzt. Eine Birke (in der Achse der Dahliengasse) muß gefällt werden. Im sonstigen Planungsgebiet sind keine schützenswerten Bäume und Sträucher vorhanden. Bis vor kurzem wurde die Wiese als Pferdekoppel genutzt, schützenswerte Gräser sind nicht vorhanden.

Der innere Anger soll als Kinderspielplatz genutzt werden und wird mit großkronigen Bäumen bepflanzt. In den privaten Gärten sind die Bäume zeichnerisch nicht festgesetzt, textlich wurde ein kleinkroniger Baum je 250 m² Grundstücksfläche festgelegt.

Für die zu pflanzenden Bäume im öffentlichen und privaten Raum ist eine Artenauswahl mit Mindestgröße festgesetzt.

Um einen offenen Charakter der Siedlung zu erreichen, dürfen die Vorgärten - auch entlang der Veilchengasse - nicht eingezäunt werden. Stellplätze sind im Vorgarten untersagt.

Die Tiefgarage muß mindestens 60 cm überdeckt und begrünt werden. Im WA 3 wurde ein Mindestanteil an nutzbarer Gartenfläche für die Wohnungen festgelegt, die nicht im Erdgeschoß liegen, um zu verhindern, daß die gesamte Gartenfläche zur Sondernutzungsfläche der EG-Wohnungen gemacht wird.

Da der öffentliche Spielplatz in unmittelbarer Nähe des Geschößwohnungsbaus liegt, kann auf einen eigenen Kinderspielplatz im WA 3 verzichtet werden, wenn ausreichend Spielgeräte dafür aufgestellt werden.

3.4 Ausgleichsflächen

Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sowie der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird auf den beiliegenden „Ausgleichsbebauungsplan“ mit separater Begründung verwiesen.

3.5 Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und umfaßt drei Teilgebiete:

WA 1: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bebauung, 1 Wohneinheit zulässig

WA 2: nur Hausgruppen zulässig, offene Bebauung, 1 Wohneinheit zulässig

WA 3: nur Hausgruppen zulässig, geschlossene Bebauung, max. 24 Wohneinheiten zulässig

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und die maximalen Geschoßflächen in m² festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Maximale Werte für die Wandhöhe sind festgesetzt, sowie die zulässige Dachneigung. Die Bautiefe ist mit Regelschnitten und Maßzahl festgelegt.

3.6 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich) 0,85 ha = 100 %

Davon entfallen auf :

Verkehrsflächen: 0,11 ha = 13 %

öffentliche Grünflächen: 0,05 ha = 6 %

Nettobauland: 0,69 ha = 81 %

davon:

- Grundfläche Wohngebäude 0,1850 ha

- Grundfläche Garagen, Stellplätze 0,1190 ha

- private Grünflächen 0,3860 ha

Grundflächenzahl über Nettobauland:

(1850+1190) : 6900 0,441 = 0,294 +50% Überschreitung

Geschoßfläche über Nettobauland

3710 : 6900 0,538

Grundflächenzahl über ges. Grünflächen

(1850+1190) : (6900+500) 0,411 0,274 + 50% Überschreitung

Im gesamten Planungsgebiet einschl. öffentlicher Grünflächen beträgt die Grundflächenzahl einschl. Garagen und Zufahrten bei 0,411 das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,274 + 50% Überschreitung für Garagen und Stellplätze. Für das ganze Planungsgebiet liegt die vorhandene Grundflächenzahl unter der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im WA 3 wird durch das südlich gelegene Retentionsbecken ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

Grundstücksgrößen:

WA 1 Doppelhäuser 270-400 m²

WA 2 Reihenhäuser 200-290 m²

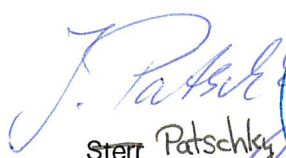
4. Realisierung

4.1 Erschließungskosten

Die Erschließung wird von einem Erschließungsträger durchgeführt. Dabei wird nicht nach öffentlicher und nicht-öffentlicher Erschließung unterschieden.

a)	Verkehrsflächen (Straße und Begleitgrün) Die Kosten pro m2 beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünung (ohne Grunderwerb)	DM	350.000,00
b)	Straßenbeleuchtung	DM	50.000,00
c)	Grünordnerische Maßnahme	DM	40.000,00
d)	Wasserversorgung	DM	50.000,00
e)	Abwasserkanal (Schmutzwasser)	DM	60.000,00
f)	Regenwasserkanal	DM	60.000,00
g)	Gasversorgung	DM	100.000,00
h)	sonst. Erschließung	DM	50.000,00
	Summe Erschließungskosten	DM	760.000,00

Dorfen, den 29.08.01


Sterr Patschky
1. Bürgermeister

