

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan

„Dorfen Nord I, 3. Änderung“

Planfertiger: Dipl.Ing.(FH) Robert Kressierer, Architekt, Herzoggraben 16 b,
84405 Dorfen, Telefon : 08081 / 2619, fax : 08081 / 4413
e-mail: kontakt@kressierer.de

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden Dorfens im Bereich des Schnittpunkts zwischen Rinninger und Bernöder Weg. Der Umgriff des Änderungsbescheids umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 1141 der Gemarkung Dorfen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 + 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit nicht beeinträchtigt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereist als Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von Westen über die vorhandene Straße durch den Rinninger Weg bzw. von Süden durch den Bernöder Weg erschlossen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine private Versickerungsanlage. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das jeweilige Leitungsnetz der Stadtwerke Dorfen. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Erding übernommen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der oben genannte Bereich als Teil eines Gesamtkonzeptes (siehe Skizze) wird im Rahmen einer ortsverträglichen und der Umgebung angepassten Art der Bebauung vorgezogen und somit zusätzlicher Wohnraum für den örtlichen Bedarf geschaffen. Die Flächen sind bereits jetzt als Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die neu zu errichtende Bebauung umfasst ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, die sich in Größe und Ausdehnung der umgebenden bzw. vorhandenen Bebauung anpassen und der beabsichtigten Erweiterung des Stadtgebiets Dorfen nach Norden einen städtebaulich Rahmen geben, der die Belange der Ortsrandbebauung in angemessener Weise berücksichtigt.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen definiert und können entsprechend nachgewiesen werden.



3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO festgesetzt und damit die im Umfeld vorherrschende Hauptnutzungsart „Wohnen“ übernommen. Auch der gesamte Gebietscharakter wird nicht beeinträchtigt bzw. kann erhalten werden.

3.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundfläche und die Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO 1990).

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der umliegenden Bebauung wird dieses Maß als angemessen und gebietsverträglich betrachtet, zumal auf dem Grundstück immer noch ein großzügig bemessener Freiraum verbleibt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Flächen für Gara-

gen werden durch eine entsprechende Umgrenzung nach der Planzeichenverordnung festgesetzt. Klargestellt wird, dass außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist.

3.4 Höhenlage des Gebäudes und Wandhöhe

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB und der Wandhöhe ist erforderlich, um die aus städtebaulichen Gründen notwendige Höhenbegrenzung für die Gebäude festzusetzen.

3.5 Dachgestaltung und Firstrichtung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Satteldach) und zur Firstrichtung soll sichergestellt werden, dass die ortstypische Dachlandschaft und Gebäudestellung übernommen wird und die Gebäude sich insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im gesamten Baugebiet Dorfen Nord sind bei Wohngebäuden Satteldächer festgesetzt und auch realisiert.

4. Klimaschutz

Der Bebauungsplan-Änderung liegen auch Überlegungen der Gemeinde zum kommunalen Klimaschutz zugrunde (§ 1 a Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Inanspruchnahme von Flächen mit geringer Bedeutung für Flora und Fauna
- Neupflanzung zur Ortsrandeingrünung

Schutzgut Boden und Wasser:

- Erhalt von versickerungsfähigen und naturnahen Böden in den als private Verkehrsfläche festgesetzten Bereichen.

Schutzgut Klima:

- Die im Bereich der Grünflächen zu pflanzenden Gehölze tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Im Übrigen soll das Grundstück an das Dorfer Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die dazu notwendigen Planungen zum Verlegen der Fernwärmeleitungen sind im vollen Gange.

Dorfen, 12.11.2014



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

