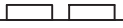
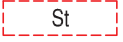
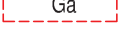
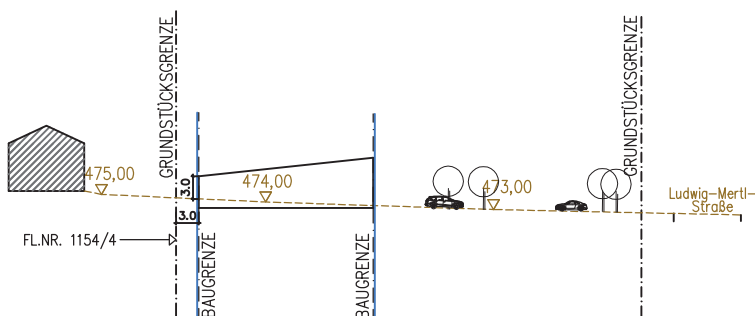


1. Durchgeführte Änderungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
	Baugrenze
	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für Kfz- Stellplätze
	Fläche für Garagen
	Umgrenzung der Emissionsbezugsfläche
	Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist Abstand zur Bundesstraße (hier 17,80 m vom Fahrbahnrand)
	Lärmschutzwand

- 4.4 neu Sofern nicht an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut wird, ist ein Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (Art. 6 BayBO) einzuhalten.
(Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.)

SCHEMASCHNITT A-A



- 5.2 neu Die bestehende Geländeoberkante darf nur so weit tiefer gelegt werden, dass bei Hauptgebäuden eine maximale Sockelhöhe (Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss über Fertigtergelände) von 0,25m entsteht; sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.
Beim Jugendhaus ist eine Abgrabung im Bereich des Souterrain- Freisitzes zulässig.
Im Baugebiet WA L ist eine Abgrabung im Bereich der Anlieferrampe zulässig.
- 6.1 neu Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25- 35°.
Ausnahmen:
Im Baugebiet WA L (Lebensmittelmarkt) sind zulässig:
Pultdach bis 6°, Flachdach, Dachbegrünung möglich.
Im Baugebiet WA C ist für Hauptgebäude eine Dachneigung von 25° zulässig;
Beim Kindergarten bzw. Jugendhaus ist nur ein Flach-, Pult- oder Grabendach bis 6° zulässig, Dachbegrünung möglich.
- 6.4 neu Im Baugebiet WA L „Lebensmittelmarkt“ ist im Mindestabstand von einem Meter von der Grundstücksgrenze im Bereich des Kreisels eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 2m über Gelände zulässig. Im Parkplatzbereich ist 1 Werbepylon (auch beleuchtet) bis zu einer max. Höhe von 6,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Werbeanlagen im Einfahrtsbereich sind so zu gestalten, dass die freizuhaltenden Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden.
Sämtliche Werbeanlagen bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

- 7.9 neu Für den Lebensmittelmarkt im WA L werden 52 Stellplätze benötigt, hiervon sind 45 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 8.7 Bauverbot:
 Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gelten für bauliche Anlagen Anbauverbotszonen. Diese wird hier auf 17,80 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, festgesetzt. Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
 Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 17,80 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für die Errichtung von Stellplätzen erteilt werden.
 Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt (Sachgebiet 15) vorzunehmen
- 12.1 bis 12.3 neu Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.
 Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel) für die Fläche "WA Lebensmittelmarkt"
- von 61 dB(A)/m² am Tag bzw. 43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Norden und Nordwest
 von 62 dB(A)/m² am Tag bzw. 43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Osten und Nordost
 von 64 dB(A)/m² am Tag bzw. 43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Süden, Südost, Südwest und Westen.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.
- Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Erding auf Wunsch vorzulegen.
- An den östlichen Seiten der Garagen bzw. Stellplätze der Doppelhäuser wird eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,50 m festgesetzt. Sollten Garagen innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen mit einer Wandhöhe an der östlichen Seite von mind. 2,50 m Höhe errichtet werden, kann in diesem Bereich auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden.

B Hinweise neu

- 18 Die restlichen im WA L benötigten 7 Stellplätze können von der Stadt Dorfen abgelöst werden.
- 19 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es muss sichergestellt sein, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 20 Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne der Energie Bayern GmbH einzuholen und zu beachten. Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens freizuhalten.

Die restlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplan Nr. 52 "Dorfen Nord I" einschließlich der Änderungen bleiben bestehen.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Änderungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 08.10.2013 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Dorfen Nord I" gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

2. Gelegenheit zur Stellungnahme:

Das Änderungsverfahren wurde gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten in der Zeit vom 31.10.2013 bis 02.12.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung i.d.F. vom 08.10.2013.

3. Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme:

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.03.2014 bis 24.03.2014 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Dorfen Nord I" i.d.F. vom 11.02.2014 gegeben.

4. Satzung:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 08.04.2014 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Dorfen Nord I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.04.2014 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 09.05.2014



Heinz Gunkel
Erster Bürgermeister

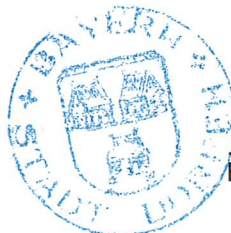
5. Bekanntmachung - Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Dorfen Nord I" wurde am 23.05.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 08.04.2014 ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Dorfen Nord I" in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie § 47 Abs. 2a VwGO ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 26.05.2014



Heinz Gunkel
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Gründe der Änderung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 52 "Dorfen Nord I" weist für den Geltungsbereich der geplanten Änderung derzeit ein Allgemeines Wohngebiet "Lebensmittelmarkt" (WA L) aus; zulässig ist hier nur ein Lebensmittelmarkt.

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Wohnbebauung ebenso wie die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes zur Nahversorgung. Hierzu bleibt das WA L (Lebensmittel) im westlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 3.650 m² bestehen. Für die restliche Grundstücksfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA M) festgesetzt. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtrand an der Äußeren Erdinger Straße/ Ludwig-Mertl-Straße. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Fl.-Nr. 1155/1 der Gemarkung Dorfen mit einer Fläche von insgesamt ca. 5.380 m². Das Gebiet ist von der Ludwig-Mertl-Straße erschlossen.

3. Verfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da die zulässige Grundfläche des Änderungsbereichs weniger als 20.000 m² beträgt (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Bebauungsplanänderungsverfahren nicht durchgeführt, da § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG laut Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) für Einzelhandelsgeschäfte eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erst ab einer Geschosßfläche von 1.200 qm notwendig ist. Da die Geschosßfläche im Bebauungsplan auf max. 1.200 qm beschränkt ist, kein großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO vorliegt und auch im WA nicht möglich wäre, besteht die Notwendigkeit einer Vorprüfung nicht, noch weniger einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Der Geltungsbereich der Änderung selbst besitzt gegenwärtig kaum klimatisch wirksame Vegetationsflächen oder Biomassen. Der offene Boden trägt dennoch aufgrund von Wasserspeicher- und Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei. Aufgrund der Lage an der Äußeren Erdinger Straße und dem angrenzenden Wohngebiet ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Auswirkungen:

Die Baumaßnahme beseitigt kaltluftproduzierendes Grünland und führt gleichzeitig durch die Versiegelung zu einer kleinflächigen Überwärmung. Die Frischluftproduktion wird aufgrund der umgrenzenden Nutzungen nur gering gestört. Da die Stadt Dorfen im ländlichen Raum mit keinen Überwärmungsproblemen zu kämpfen hat, ist von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen.

Während des Baubetriebs sind lufthygienische Belastungen in geringem Umfang zu erwarten. Auch während des zukünftigen Geschäftsbetriebes ist mit lufthygienischen Belastungen durch den Besucherverkehr zu rechnen.

Ergebnis:

Die Baumaßnahme führt zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da das Gebiet nicht an Luftaustauschbahnen grenzt.

5. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der Änderung war bisher ein WA L (Lebensmittelmarkt) festgesetzt.

6. Änderung durch das Deckblatt Nr. 4

Das Planungsgebiet wird aufgeteilt in ein WA L (Lebensmittelmarkt) und in ein Allgemeines Wohngebiet (WA M) gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im (WA M) nicht zulässig.