

Stadt Dorfen

Bebauungsplan Nr. 52 „Dorfen Nord I“

5. vereinfachte Änderung gemäß § 13b BauGB

Satzung

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie des § 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
- dem Art. 81 der BayBO
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- dem Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern,

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung im Verfahren nach §13b Baugesetzbuch als Satzung.



B) Festsetzungen (Planzeichen, Text)



Geltungsbereich der Änderung

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.3 neu II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse
- II + D Zahl der zulässigen Voll- und Dachgeschosse (DG kein Vollgeschoss), z.B. 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Dachgeschoss = Staffelgeschoss mit davorliegender Dachterrasse auf Flachdach)

- 3.4 neu  Einzelhaus

- 3.5 neu  Hausgruppe (Reihenhäuser)

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

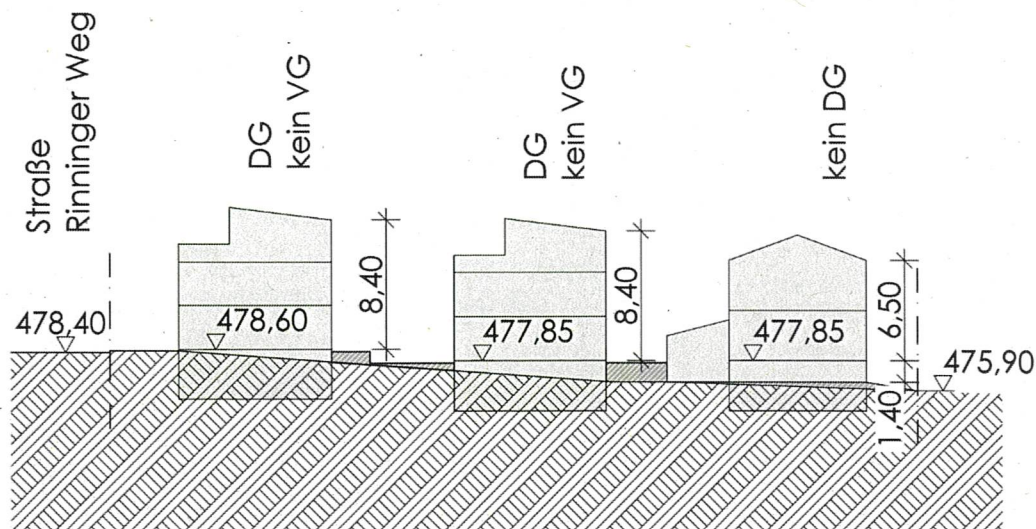
- 4.4 neu Bezüglich der Abstandsflächen gilt die zum Zeitpunkt des Bauantrags bzw. der Vorlage im Genehmigungsverfahren gültige Bayerische Bauordnung.

Ausnahme: Im Bereich der Flächen für Garagen und Stellplätze, angrenzend an den Bauraum 1, gilt für die Grenzbebauung (Garagen) eine maximale Länge von 17 m (9 + 8 m) statt der laut Art. 6, Abs. 7, Satz 2 zulässigen 15 m.

5. Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

- 5.4 neu WH = 6,50 Die Wandhöhe von Satteldächern bemisst sich von der OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- WH = 8,40 Die Wandhöhe von Pultdächern bemisst sich von der OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Siehe dazu Schemaschnitt 1-500:



- 5.5 neu Geländeauffüllungen sind bis zur festgelegten Höhenlage der Erdgeschosse der einzelnen Gebäude zulässig, also bis maximal 1,40 m. Zu den, an den Geltungsbereich angrenzenden Nachbargrundstücken, sind die Auffüllungen auf deren Höhenlage anzupassen.

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 neu Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt für Satteldächer (Bauraum 1) 18° - 24°, für Pultdächer (Bauraum 2 und 3) 5° - 10°. Die Dachform und -neigung von erdgeschossigen Anbauten, Nebengebäuden und Garagen wird nicht festgesetzt.

- 6.5 neu SD Satteldach

- 6.6 neu PD Pultdach auf Staffelgeschoss mit davorliegender Dachterrasse auf Flachdach

7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 7.4 neu Ga/St/F/M Fläche für Garagen, Stellplätze, Fahrrad- und Müllabstellgebäude

7.9 neu Je Wohneinheit sind bei Einfamilien- und Reihenhäusern 2 Stellplätze nachzuweisen, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen vom 16.09.2019. Ein 5 m tiefer Stauraum vor einem Stellplatz oder einer Garage wird als 2. Stellplatz für die jeweilige Wohneinheit angerechnet.

8. neu Öffentliche und private Verkehrsflächen

8.7 neu  private Erschließungsstraße

11. Einfriedungen, Stützmauern

11.2 neu Einfriedungen, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bzw. unbebauten Grundstücken zugewandt sind, sind mit Abstand zum Boden auszuführen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche „Rinninger Weg“ ist ein Abstand von 30 cm einzuhalten.

11.4 neu Einfriedungen zwischen den einzelnen, neu entstehenden Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sowie zu angrenzenden, bebauten Grundstücken, können entsprechend der Bayerischen Bauordnung ausgeführt werden.

11.5 neu Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig,
- zwischen den einzelnen, neu entstehenden Grundstücken
- innerhalb der geplanten Grundstücke
- sowie zur privaten Erschließungsstraße,
um die bestehende Geländecharakteristik mit der entstehenden Bebauung in Einklang bringen zu können.

C) Hinweise

- 17 neu In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei deren Bewirtschaftung kann es zu Lärm,- Staub- und Geruchsimmissionen kommen, die von den Anwohnern toleriert werden müssen.
Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nötig.
- 18 neu Auf die von der Bundesstraße B15 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen
(Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).
- 19 neu Im Bereich der Erweiterung ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zu versickern. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, so ist die Versickerung erlaubnisfrei. Vom jeweiligen Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Dorfen Nord I“, einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen, gelten unverändert weiter.

D) Verfahrensvermerke:

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 14. April 2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Dorfen-Nord I“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen
2. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 2. Juni 2021 bis zum 6. Juli 2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich der geplanten Bebauungsplanänderung gegeben.
3. Die Einholung der Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 2. Juni 2021 bis zum 6. Juli 2021 durchgeführt.
4. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 28.07.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen

Dorfen, den 09.08.2021



Heinz Grundner

1. Bürgermeister der Stadt Dorfen



Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.08.2021.

Hierbei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

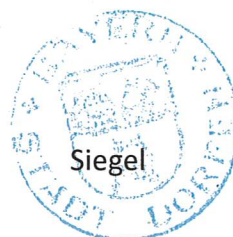
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.07.2021 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.09.2021



Heinz Grundner

1. Bürgermeister der Stadt Dorfen



E) Begründung zur Bebauungsplanänderung

Die Stadt Dorfen plant im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung die Erweiterung des Bebauungsplans „Dorfen Nord I“ auf die Flurnummer 1144/2 im Norden des bestehenden Bebauungsplans.

Grundlage für die Erweiterung und somit für die Schaffung neuer Wohnbauflächen bietet der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen. Darin sind die Flächen nördlich des Rinninger Wegs als Wohnbauflächen festgesetzt. Die Erweiterung der 5. Änderung betrifft eine Fläche von ca. 2.000 m² und soll Wohnraum für Familien schaffen. Es entstehen ein Einfamilienhaus und 6 Reihenhäuser, alle in einer Größe, um familiäres Wohnen zu ermöglichen. Dies ist im Sinne einer angepassten Bevölkerungsentwicklung wünschenswert.

Für die im FNP festgelegte gemischte Baufläche im Bereich der Flurnummern 1147 und 1148 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Bebauungsplans gefasst. Somit ist die städtebauliche Entwicklung in den Bereichen im Gange, die hier geplante Erweiterung auf die Flurnummer 1144/2 ist eine weitere Maßnahme in diese Richtung.

Die Festsetzungen des FNP werden somit schrittweise umgesetzt.

Die Erweiterung schließt an die bestehende Bebauung des Bebauungsplans Nr. 52 „Dorfen Nord I“ an, ebenso an die unmittelbar angrenzende Bebauung nördlich des Rinninger Wegs.

Das Maß der baulichen Nutzung, also die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse für das Einfamilienhaus und auf 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss für die Hausgruppen, passt sich an die umgebende Bebauung an und fügt sich in die vorhandene Bausubstanz ein. Die geplante, maßvolle Verdichtung durch die Schaffung von Reihenhäusern dient der städtebaulichen Prämisse, möglichst große Flächen für das Wohnen zu schaffen, ohne die Flächenversiegelung zu stark zu beanspruchen.

Die weitere städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des FNP wird die jetzt geplante Erweiterung langfristig in sich aufnehmen und sie als schlüssiges Element derselben darstellen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist durch die Lage am Rinninger Weg und durch die Schaffung einer privaten Erschließungsstraße gesichert.

Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls gewährleistet. Der städtische Kanal und Versorgungsleitungen der Stadtwerke Dorfen liegen im Rinninger Weg. Durch die Nähe des Heizwerks der Stadtwerke Dorfen ist auch eine mögliche Versorgung der geplanten Bebauung mit Nahwärme zu prüfen, eine solche wäre wünschenswert.

Die Regenwasserbeseitigung kann aufgrund der hierfür als positiv zu bewertenden Bodenstruktur auf den Baugrundstücken erfolgen, mittels Versickerungsanlagen.

Für die Abfallbeseitigung müssen die Müllbehälter am Rinninger Weg bereitgestellt werden.

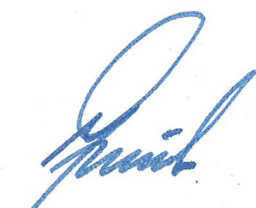
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieses wird durch die Ausgestaltung der baulichen Maßnahmen mit dieser Bebauungsplanerweiterung erreicht. Die Flächen, die neu in den Bebauungsplan integriert werden, sind aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um die Schließung einer baulichen „Lücke“ im Bereich von bereits bestehender Bebauung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die geringfügige Erweiterung des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt. Ebenso die Belange des Artenschutzes.

Die gegenständliche Aufstellung wird im Verfahren nach §13B BauGB durchgeführt. Bei derartigen Satzungen der Innenentwicklung sind die Eingriffsregelungen und damit auch die Regelungen zur Kompensation nicht anzuwenden. Zudem ist die Erstellung eines Umweltberichtes genauso nicht erforderlich.

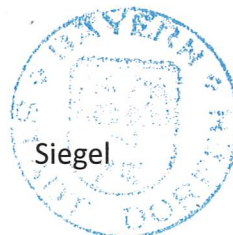
Die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen (Beseitigung von Gehölzbeständen) als Komponente der Eingriffsregelung bleibt jedoch weiterhin unberührt. Nach §15 Abs. 1 Satz 1 und 2 BNatschG, ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Dorfen, den 28.07.2021



Heinz Grundner

1. Bürgermeister der Stadt Dorfen



Siegel