

Stadt

Dorfen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Dorfen-Nord I

Grünordnung

Büro Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayer-Str. 3, 85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-46 Bearb.: Stk/Pli

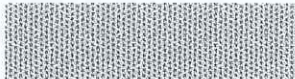
Plandatum

11.10.2000
08.04.2003
09.09.2003
13.04.2004
08.06.2004

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Im westlichen Teil des Baugebiets WA L ist nur ein Lebensmittelmarkt zulässig. Die im östlichen Teil des Gebiets festgesetzten Garagen und Stellplätze dienen den Baugebieten WA F, WA G und WA H.
- 2.3 In der östlichen Teilfläche des Baugebiets WA C und der nördlich gelegenen "zu bepflanzenden Fläche auf dem Baugrundstück" ist nur ein Kindergarten zulässig.
- 2.4  Grenze unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der Nutzung
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GR 170** Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z. B. 170 qm
- Bei mehreren Hauseinheiten in einem Bauraum errechnet sich die anteilige Grundfläche durch Teilung der Grundfläche entsprechend der Zahl der Einheiten. Die festgesetzte Grundfläche gilt für Hauptgebäude.
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen, Fahrrad- und Abfallschuppen, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, einschließlich ihrer Zufahrten sowie von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- Nebenanlagen, wie Geräteschuppen, sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 3% der Grundstücksfläche zulässig.
- Wintergärten werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
- 3.2 **GF 200** Geschossfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z. B. 200 qm
- Bei mehreren Hauseinheiten in einem Bauraum errechnet sich die anteilige Geschossfläche durch Teilung der Geschossfläche entsprechend der Zahl der Einheiten.
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- Die Flächen von Garagen in Vollgeschossen sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.
- 3.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse

3.4

4

4.1

4.2

4.3

4.4

5

5.1

5.2

5.3

5.4

6

- 3.4 Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) beträgt
in Bauraum 1 des Baugebiets WA A: 1 WE
bei freistehenden Einfamilienhäusern (Ausnahme Bauraum 1 des Baugebiets WA A), Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit einer Geschossfläche bis 180 qm: 1 WE, darüber: 2 WE
bei Geschosswohnungsbauten: 1 WE je angefangener 85 qm zulässiger Geschossfläche.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 4.1  Baulinie
- Das Überschreiten der Baulinie mit Balkonen im ersten Ober- und Dachgeschoss um maximal 2 m ist zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- Das Überschreiten der Baugrenze mit vollflächig verglasten Wintergärten bis zu 1,5 m und mit Balkonen bis zu 2 m ist zulässig.
Nebenanlagen, wie Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis zu 3 % der Grundstücksfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 An Grenzbauten ist anzubauen.
- 4.4 Sofern nicht an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut wird, ist ein Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
- 5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen
- 5.1 **H 471,3** Festsetzung der höchstzulässigen Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden über NN, z.B. 471,3 m
- In begründeten Ausnahmen ist ein Überschreiten um 0,2 m zulässig.
Im Falle von Splitlevel-Häusern darf die festgesetzte Höhe soweit überschritten werden, dass die bergseitige Oberkante Fertigfußboden max. 0,25 m über Oberkante der Straße liegt.
- 5.2 Die bestehende Geländeoberkante darf nur so weit tiefer gelegt werden, dass bei Hauptgebäuden eine maximale Sockelhöhe (Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss über Fertiggelände) von 0,25 m entsteht; sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 5.3 Mit den Bauvorlagen ist die Höhenlage des bestehenden und des geplanten Geländes an sämtlichen Gebäudeeckpunkten einschließlich Garagen vorzulegen.
- 5.4 **WH 4,5** maximale Wandhöhe gemessen über OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand (außen) mit der Dachhaut, z. B. 4,5 m
- 6 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

- 6.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25 - 35°.
Ausnahmen:
in Baugebiet WA L (Lebensmittelmarkt) ist nur ein Satteldach mit der Neigung von 20 - 25° zulässig;
in Baugebiet WA C ist für Hauptgebäude eine Dachneigung bis 25° zulässig;
beim Kindergarten ist nur ein Flach- oder Pultdach bis 6° zulässig, Dachbegrünung möglich.
- 6.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von (mindestens) 35° zulässig. Je Reihnhaus und Doppelhaushälfte sowie bei sonstigen Gebäuden je angefangene 10 m Gebäudelänge ist auf jeder Gebäudeseite max. eine Gaube zulässig.
- 6.3 Dacheinschnitte und Quergiebel sind mit Ausnahme der Gebäude in den Bauräumen WA E 4 und WA E 5 unzulässig: hier sind je Gebäudelängsseite zwei Quergiebel mit einer maximalen Breite von je 4 m zulässig. Zusätzlich zu den Quergiebeln sind keine Dachgauben zulässig.
- 6.4 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 2 m über Gelände zulässig.
- 7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
- 7.1 Kfz-Stellplätze, Garagen und Tiefgarage einschließlich TG-Rampe sind nur auf den Flächen gemäß Festsetzung 7.2 - 7.5 sowie innerhalb der Baugrenzen gem. Festsetzung 4.2 zulässig.
- 7.2 St Fläche für Kfz-Stellplatz
- 7.3 Ga Fläche für Garagen
- 7.4 Ga/St Fläche für Garagen und Stellplätze; je Baugrundstück sind eine Garage und ein Stellplatz zulässig.
- 7.5 TG  Fläche für Tiefgarage mit zugehöriger Rampe
- 7.6 ANLIEF Fläche für Anlieferung; das Be- und Entladen ist nur innerhalb dieser Fläche zulässig.
- 7.7 F+A Fläche für Fahrrad- und Abfallschuppen
- 7.8 Je Wohneinheit sind im Geschosswohnungsbau 1,5 Stellplätze nachzuweisen; bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen; ein 5 m tiefer Stauraum vor der Garage kann als halber Stellplatz angerechnet werden.
- 7.9 Je 15 qm Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ist ein Kfz-Stellplatz erforderlich; maximal sind 100 Stellplätze zulässig.
- 7.9 Je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau sind zwei oberirdische, überdachte Fahrradabstellplätze in Nähe des Hauseingangs nachzuweisen.

- 7.10 Je 50 qm Verkaufsfläche ist ein Fahrradabstellplatz in Eingangsnähe nachzuweisen.

8 Öffentliche Verkehrsfläche

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie

- 8.2  Straßenverkehrsfläche

- 8.3  Straßenbegleitgrün

Die in diesen Flächen gelegenen Parkplätze, Spartenstreifen (1 m breiter Streifen für Leitungen), Ausweichflächen für Begegnungsverkehr sowie Zufahrten zu Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine zu befestigen; entlang dem Rinninger Weg sind die Flächen so zu befestigen, dass sie von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden können.

- 8.4 **F, F+R** Fußweg bzw. Fuß- und Radweg

- 8.5 **P** Parkplatz

- 8.6 **B** Bushaltestellen

9 Grünflächen und Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche

- 9.2  öffentlicher Kinderspielplatz in naturnaher Ausbildung

- 9.3  Zu bepflanzende Fläche auf dem Baugrundstück

- 9.4  Zu pflanzende kleinkronige Baumart entsprechend Festsetzung 9.6

-  Zu pflanzende großkronige Baumart entsprechend Festsetzung 9.6

Die festgesetzten Baumstandorte sind bis zu 5 m verschiebbar; bei straßenbegleitenden Bäumen jedoch nur parallel zum Fahrbahnrand.

- 9.5 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

- 9.6 Bei Baumpflanzungen sind nur einheimische Laubgehölze und Obstbaum-Hochstämme zulässig.

Artenliste:

Pflanzqualität:

Kleinkronige Baumarten H, 3x v, mB, STU 18-20 cm

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| Acer campestre | – Feld-Ahorn |
| Sorbus aucuparia | – Eberesche |
| Sorbus intermedia | – Schwedische Mehlbeere |
| Obstbaum-Hochstamm | – alte Lokalsorten verwenden! |

Großkronige Baumarten H, 3x v, mB, STU 18-20 cm

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

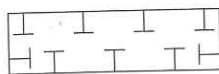
Sträucher 3-4 Tr, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- 9.7 Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.
- 9.8 Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten
- 9.9 Im Kindergarten- und Spielplatzbereich sind keine giftigen Pflanzen zu verwenden.
- 9.10 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.
Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 9.11 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

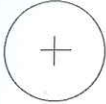
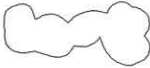
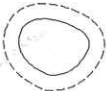
10.1



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

- 10.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.
- 10.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 8.100 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.Nr. 1134,

Gemarkung Wasentegernbach als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

- 10.4  Einzelbaum
- 10.5  Gehölzgruppe, Baumanteil mind. 25 % (Arten / Pflanzqualitäten siehe 10.8)
- 10.6  Grünland, extensiv gepflegt (keine Düngung, Mahd 2 x jährlich nach dem 15.08., Abtransport des Mahdgutes)
- 10.7  Abtrag Oberboden, Modellierung von Geländemulden, Tiefe max. 80 cm als temporäres Feuchtbiotop
- 10.8 Die Gehölzgruppen sind aus typischen Gewässerbegleitarten bzw. Niedermoor-Arten im Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Einzelbäume H, 3xv, 18-20

Salix alba	Silber-Weide (Kopfweide)
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume in Gehölzgruppen Hei, 2xv, 250-300

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher vStr, 3-4 Tr, 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

11 Einfriedungen

- 11.1 zu errichtende Mauer, Mindesthöhe über Oberkante der öffentlichen Grünfläche 1,0 m, Maximalhöhe 1,2 m; Farbe der Oberfläche: weiß

- 11.2 Einfriedungen, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandt sind, sind

mit Ausnahme der unter Festsetzung 10.1 festgesetzten Mauern als Holzstaketenzäune mit Abstand zum Boden auszuführen; Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden.

- 11.3 Stellplätze und Stauräume vor Garagen, die als Stellplätze angerechnet werden, sowie die so  gekennzeichneten Flächen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

12 Immissionsschutz

- 12.1 Im Baugebiet WA L (Lebensmittelmarkt) werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) von **58/43 dB(A)/m₂** (tags/nachts) festgesetzt. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der anteiligen zulässigen Immissionsanteile führt. Diese errechnen sich aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten IFSP, aus der Nettobaufläche (ohne Eingrünung), der geometrischen Pegelabnahme und den verschiedenen Zusatzdämpfungen entsprechend der Richtlinie DIN ISO 9613-2.

- 12.2 Beim Baugenehmigungs- bzw. Nutzungsänderungsantrag ist mit Ausnahme von Büro- und ähnlicher Nutzung anhand von einem schalltechnischen Gutachten die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nachzuweisen.

- 12.3 Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist schallgekapselt (wie Einhausung oder Andockvorrichtung) auszuführen. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

- 12.4 Entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maß) an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind:

△△△△△△△△

$R'_{w,res} > 30 \text{ dB}$

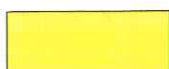
▲▲▲▲▲▲▲▲

$R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$

Bei der Grundrissplanung ist zu beachten, dass Schlaf- und Kinderzimmer an einer lärmabgewandten Gebäudeseiten situiert werden. Ist dies nicht möglich, ist eine Belüftungsmöglichkeit z. B. über einen Wintergarten oder Fenster mit Schalldämmlüftern zu vorzusehen.

- 12.5 Die Dimensionierung der Außenwände, der Fenster und des Dachaufbaus muss von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Fensterflächen und der Raumnutzung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmt werden.

13



Versorgungsfläche für Trafostation

14

Vermaßung



Maßzahl in Meter, z. B. 10 m

15



Wartehäuschen für Bushaltestelle, Standort

16 (P)

Pumpwerk der Stadtwerke Dorfen

17 (L)

Löschwasser-Hydrant

B Hinweise

- 1 **WA A** Bezeichnung eines Baugebiets, z. B. Baugebiet A
- 2 **1** laufende Nr. eines Bauraums, z. B. Bauraum 1
- 3  bestehende Grundstücksgrenze
- 4  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5 **1159** Flurstücksnummer, z. B. 1159
- 6 Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor: Mit Schichtwasser muss gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.
- 7 Es wird angeregt, möglichst jeder Wohnung im Geschosswohnungsbau einen Gartenanteil zur individuellen Verfügung zu stellen.
- 8 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie sowie die Regenwassernutzung werden ausdrücklich empfohlen. Für die Regenwassernutzung ist eine Befreiung vom Wasserversorgungsunternehmen einzuholen.
- 9 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 10 **E** Eigentümerweg
- 11 **M** "Mistweg"
- 12 **474** Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN, z. B. 474 m über NN
- 13  471.29 Höhe Oberkante Straße in Fahrbahnmitte
- 14  Kennzeichnung einer lärmbeaufschlagten Gebäudeseite, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 – 60 dB(A), Lärmpegelbereich II; siehe Festsetzung 12.4
- 15  Kennzeichnung einer lärmbeaufschlagten Gebäudeseite, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A), Lärmpegelbereich III, siehe Festsetzung 12.4
- 16 Es wird empfohlen, an den lärmrelevanten Fassadenbereichen bei Aufenthaltsräumen Lüftungseinrichtungen vorzusehen und Fenster der Schallschutzklasse 3 einzusetzen, da diese nur unwesentlich teurer sind als Fenster mit einfachen Isolierglasscheiben.
- 17 Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit

Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Die Grundeigentümer bzw. Bewohner im Baugebiet "Dorfen-Nord 1" haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

18 Zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.

19 Es sind Vorkehrungen dagegen zu treffen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke gelangt.

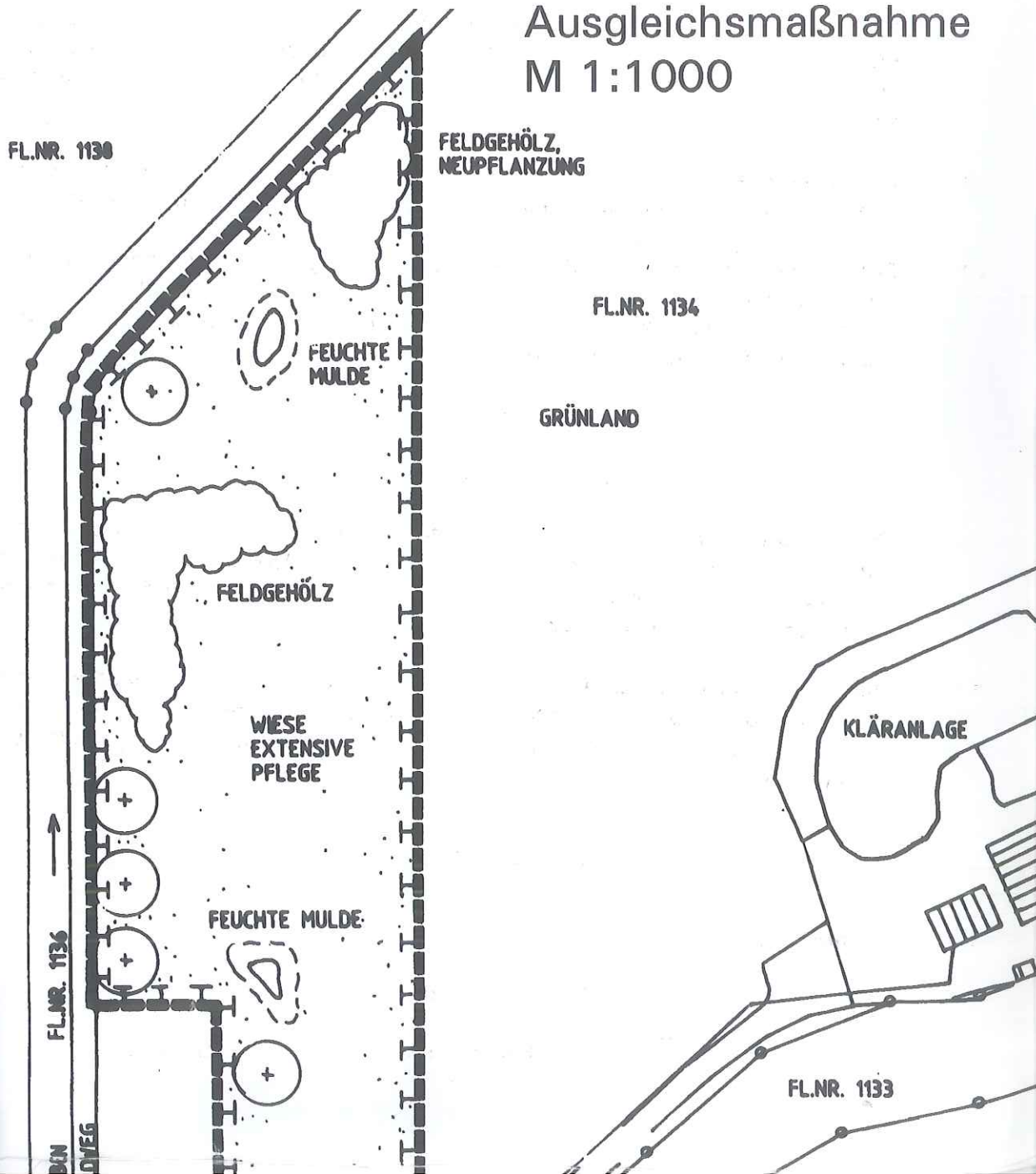
20 Die Beläge der im Straßenraum gelegenen Teile der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit der Stadt Dorfen abzustimmen.

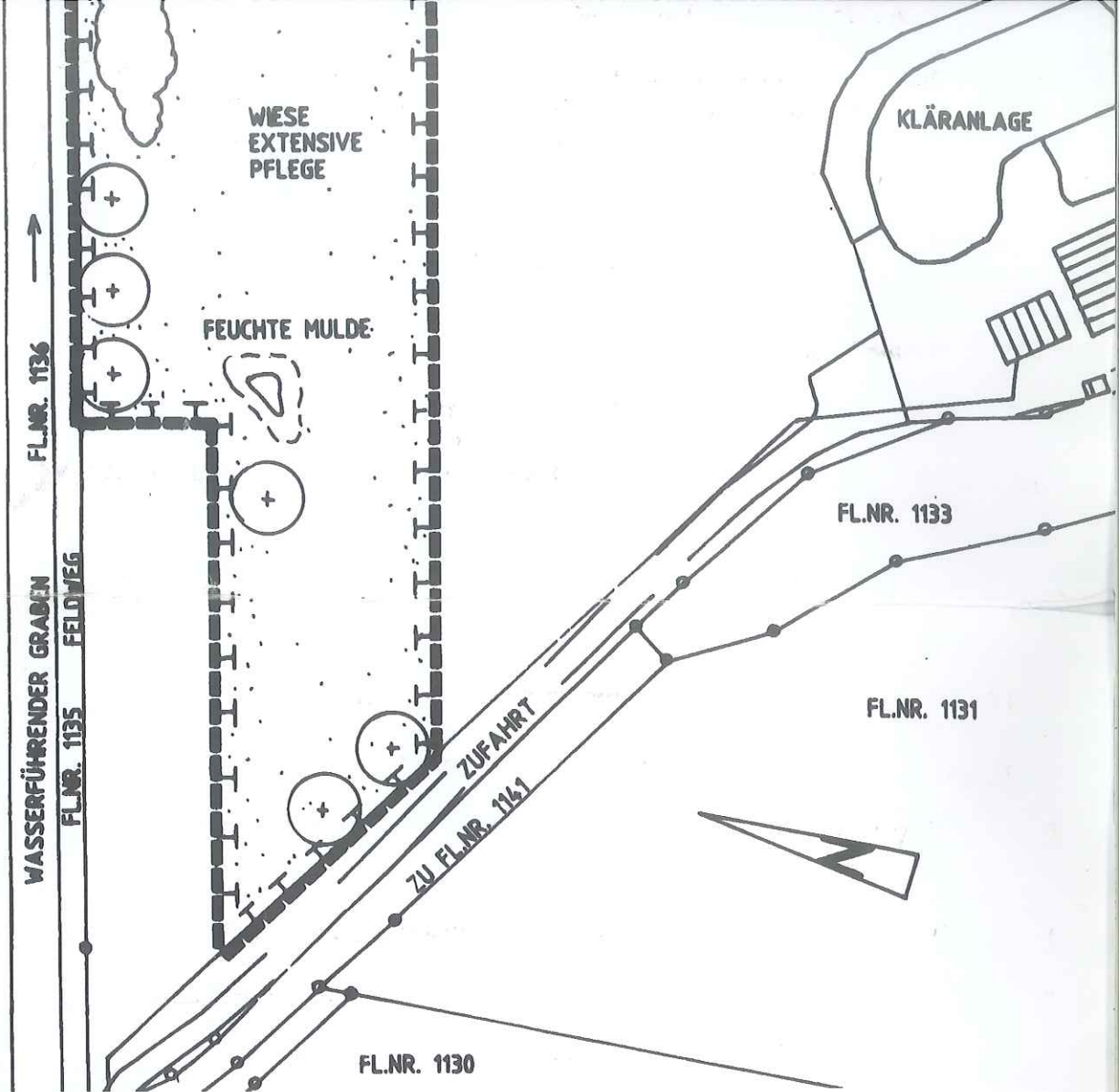
Kartengrundlage:

Flurkarten M 1:1.000

zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

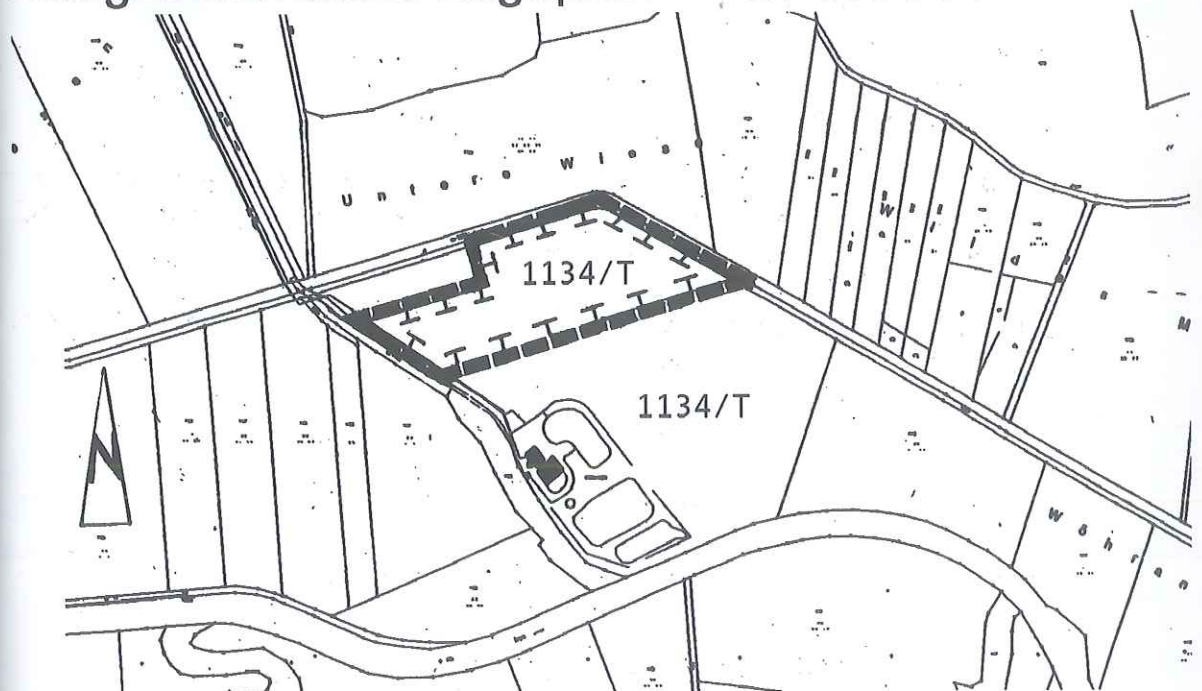
Ausgleichsmaßnahme M 1:1000





Ausgleichsfläche Lageplan

M 1:5000



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung wurde vom Stadtrat Dorfen am 11.10.2000 gefasst und am 14.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.10.2000 hat in der Zeit vom 15.11.2000 bis 14.12.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen am 09.04.2003 und 10.06.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 10.06.2003 hat in der Zeit vom 08.07.2003 bis 07.08.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen am 13.04.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 13.04.2004 hat in der Zeit vom 13.05.2004 bis 27.05.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 08.06.2004 wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen am 08.06.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 14.06.04

(Siegel)

J. Sterr
(Josef Sterr, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 25.06.2004; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.06.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 01.07.04

(Siegel)

J. Sterr
(Josef Sterr, Erster Bürgermeister)