

☐ 01 ☐ 02 ☐ 03 ☐ 04 ☐ 05 ☐ 06 ☐ 07 ☐ 08 ☐ 09 ☐ 10 ☐ 11 ☐ 12 ☐ 13 ☐ 14 ☐ 15
☐ 16 ☐ 17 ☐ 18 ☐ 19 ☐ 20 ☐ 21 ☐ 22 ☐ 23 ☐ 24 ☐ 25 ☐ 26 ☐ 27 ☐ 28 ☐ 29 ☐ 30

1.8.a

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 DER STADT DORFEN FÜR DAS PLANGEBIET FIRMENGELÄNDE MITTERMAIER OBERDORFEN

ZUSTÄNDIGER REGIERUNGSBEZIRK
ZUSTÄNDIGES LANDRATSAMT
ZUSTÄNDIGE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ZUSTÄNDIGE KOMMUNE
TEILGEBIET GEM. / ORT / FL.NR.

REGIERUNG V. OBERBAYERN
LANDRATSAMT ERDING

STADT DORFEN

ZEILHOFEN / OBERDORFEN / 1646/1, teilw. 1648/3, teilw. 1647, teilw. 1514

VERFAHREN:

1.0 a	Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss		am	10.05.00
1.1 a	Vorentwurf Bebauungsplan		am	01.09.00
1.1 b	Billigung des Vorentwurfes		am	20.09.00
1.2 a	vorgezogene Bürgerbeteiligung	Bekanntm. am 20.09.00	vom 16.10.00	bis 15.11.00
1.2 b	vorgezogene Fachstellenanhörung		vom 16.10.00	bis 15.11.00
1.2 c	Beschluss (Abwäg. Bedenken und Anregungen)		am	13.12.00
1.2 d	Beschluss (Abwäg. umweltschützende Belange)		am	13.12.00
1.2 e	Entwurf Bebauungsplan		am	06./31.12.00
1.2 f	Entwurf Ausgleichsmassnahme		am	06./31.12.00
1.3 a	Billigung des Entwurfes		am	13.12.00
1.4 a	Fachstellenanhörung		vom 02.01.01	bis 02.02.01
1.4 b	1. Öffentliche Auslegung	Bekanntm. am 13.12.00	vom 02.01.01	bis 02.02.01
1.4 c	Beschluss (Abwäg. Bedenken und Anregungen)		am	14.02.01
1.4 d	Billigung des Entwurfes		am	13.12.00
1.4 e	Fachstellenanhörung		vom 03.03.01	bis 02.04.01
1.4 f	2. Öffentliche Auslegung	Bekanntm. am 23.02.01	vom 03.03.01	bis 02.04.01
1.4 g	Beschluss (Abwäg. Bedenken und Anregungen)		am	03.04.01
1.5 a	Satzungsbeschluss		am	03.04.01
1.5 b	Änderung (redaktionell)		am	22.06.01
1.6 a	Ausfertigung		am	22.06.01
1.7 a	Genehmigung (evtl.)			entfällt
1.8 a	Bekanntmachung, Abschluss		am	29.06.01

KOMMUNE:

STADT DORFEN

(STADTVERWALTUNG)

Rathausplatz 2, 84405 Dorfen

Tel. 08081 / 411 - 0, Fax: 08081 / 411 - 41

Dorfen, den 29.06.01

Sterr (1. Bürgermeister)

PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN:

DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKTEN ELISABETH WORES UND HANS GEORG NEUNER

Lindwurmstr. 60, Gartenhaus, 80337 München, T:089/779041, F:089/7256701 BYAK0152668, 170262/VDA/1591
Dipl.-Ing. H. Neuner ArchitektVDA / Dipl.-Ing. M. Häßner / Dipl.-Ing. (FH) M. Dellekönig

München, den 01. 09. 2000 (VE), 06.12.00 (E)
geändert am 31.12.00, 18.02.01, 22.06.01

(Für die nachrichtlich übernommenen Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden)

PLANFERTIGER GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHME:

DIPL. ING. UNIV. LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ KIENINGER

Schwabrucker Str. 1 a, 82541 Münsing,

Tel: 08177 / 353, Fax: 08177 / 639

Münsing den 01. 09. 2000 (VE), 06.12.00 (E)
geändert am 31.12.00, 18.02.01, 22.06.01

(Dipl.- Ing. F. Kieninger, L.Architekt)

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 DER STADT DORFEN FÜR DAS PLANGEBIET FIRMENGELÄNDE MITTERMAIER OBERDORFEN WEST

STELLUNGNAHMEN UND AUSKÜNFTE:

STADTVERWALTUNG DORFEN, BAUAMT

Rathausplatz 2, 84405 Dorfen T: 08081 / 411-0, Fax: 08081/411-14

PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN:

DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKTEN ELISABETH WORBS, HANS GEORG NEUNER

Lindwurmstr. 60 Gartenhaus, 80337 München, T: 089/77904-1 bis 3, Fax: 089/7256701 BYAK 0152668,170262 / VDA 1591

PLANFERTIGER GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHME:

DIPL. ING. UNIV. LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ KIENINGER

Schwabruckerstr. 1a, 82541 Münsing, T: 08177 / 353, Fax: 08177 / 639

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- der §§ 1 - 4, 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.Bekanntmg. v. 27.08.1997
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) i.d.F.d.Neubekanntmg. v. 04.08.1997
- Art 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 31.05.1978

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom
Architekturbüro Worbs und Neuner in München gefertigten Bebauungsplan für das
Baugebiet „Firmengelände Mittermaier“ in Oberdorfen (West) als

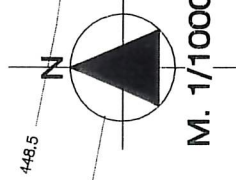
---- SATZUNG ----

mit folgendem Inhalt:

A	PLANDARST. BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
B1	FESTSETZUNGEN D. PLANZEICHEN BEBAUUNGSPLAN
B2	HINWEISE D. PLANZEICHEN BEBAUUNGSPLAN
B3	PLANDARST. AUSGLEICHSMASSNAHME M. 1:500
C1	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
C2	HINWEISE DURCH TEXT
D	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
E	VERFAHRENSVERMERKE
F	BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG
G.	AMTLICHER LAGEPLAN M. 1 1000

BEBAUUNGSPLAN

**GES. PLANGEBIET
WA**



B.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (BEBAUUNGSPLAN)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET



NUR EINZEL-UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

— 75 HOCHSTZULÄSSIGE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE IN QM

II HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

/1 GEBÄUDETYP

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

E EINZELHAUS

D DOPPELHAUSHÄLFTE

G GESCHOSSWOHNUNGEN

GA GARAGEN

GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN

BAUGRENZE

3. VERKEHRSFLÄCHEN

FB OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND
BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGLEITGRÜN UND OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

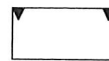
PW PRIVATER WOHNWEG

SICHTDREIECKE

4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

GRUNDSTÜCKSNUMMERN (NUR FÜR SATZUNG EINTRAGEN)

FIRSTRICHTUNG (SATTELDACH)



FIRSTRICHTUNG (PULTDACH)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



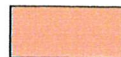
MASSANGABE IN METERN



BAURAUUM GEBÄUDE (BAUGRENZEN)



BAURAUUM GARAGEN



VORGESCHLAGENE GEBÄUDEFORM



VORGESCHLAGENE GARAGENFORM



ZUFAHRT ZUR GARAGE



OFFENER STELLPLATZ



BOSCHUNG



GEWÄSSER z.B. BACHLAUF



RETENSIONSRAUM

5.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZ.



ZU ERHALTENDE BÄUME
AUSSERHALB DES PLANGEBIETES



ZU ERHALTENDE BÄUME



ZU BESEITIGENDE BÄUME



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME



PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ALS ORTSRANDBEGRÜNUNG



OFFENE VORGÄRTEN



FLÄCHEN FÜR GRÜNORDNERISCHE UND
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

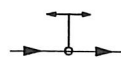
B.2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (BEBAUUNGSPLAN)

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

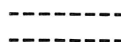
AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

1648/3 FLURSTÜCKNUMMERN



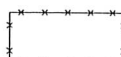
BEST. STROMLEITUNG OBERIRDISCH



LEITUNGSSCHUTZZONE



BESTEHENDE BAUKÖRPER



ZU BESEITIGENDE BAUKÖRPER



HOHENLINIEN IN METERN (BESTAND)

C.1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung und Höhenlage der Gebäude im WA

2.1 Haustypen

Im Plangebiet werden die folgenden drei Haustypen festgesetzt: (Hinweis: OK = Oberkante, UK = Unterkante, FFB = Fertigfußboden, Gel = Gelände, DN = Dachneigung, WE = Wohneinheit, EG = Erdgeschoss, KG = Kellergeschoss, OG = Obergeschoss, DG = Dachgeschoss)

Alle Haustypen:

Gebäudeform: rechteckiger Grundriss
Anzahl der Vollgeschosse: 2 + DG (im DG kein Vollg., jedoch ausbaubar)
OK FFB EG / Hochwassersicherheit wichtige Gebäudeteile, insb. KG, EG, Rückstauerebenen sind min. 0,50 m über HQ100 (s. C.1.5.) gegen Hochwasser zu sichern.

Wandhöhe (zwischen OK FFB EG bis Verschneidung Fassade mit Dachhaut): 6,80 m

Dachform: Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen, Dachüberstand traufseitig 0,50 bis 1,50m, Giebelseitig 0,50 bis 1,00m, Giebelseitig über Balkonen bis 2,00 m.
Dachneigung: 24° - 40°

Gauben: zulässig ab 35° Dachneigung, Einschnitte und Krüppelwalm unzulässig
Kniestockhöhe maximal: von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand: bei verputztem Kniestock 0,20 m bzw. bei sichtbarer Fußpfette 0,50 m.

Balkone, Pergolen, Eingangsüberdachungen, untergeordnete Bauteile:

diese Bauteile sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen. Die Grundfläche ist auf die max. überbaubare Grundfläche nicht anzurechnen. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Die seitlichen Abstandsflächen sind nach BayBo innerhalb und seitlich der Bauräume einzuhalten. Ansonsten gilt ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze (außer Grenzgaragen nach BayBO) sind bei Erfordernis gemäß Art. 4 BayBo und DIN 18034 nachzuweisen, zu errichten und zu unterhalten.

Abstandsflächen

Kleinkinderspielflächen

Haustyp 1 Einfamilienwohnhaus:

Gebäudeform: (Parzellen 16 - 19)
Einzelhäuser, Länge (in Firstrichtung) > Breite
Wohneinheiten: max. 2 WE pro Haus möglich

Max. überbaubare Grundfläche pro Gebäude (ohne Garagen): 130 m²
OK FFB Erdgeschoss: max. 448,90 m ü. NN.

Lärmschutz: Wohn- und Schlafräume sind an den von der Zeilhofener Str. abgewandten Seiten zu verwirklichen. Die Gebäudeteile an den Nord-, Ost-, Westseiten sind mit erhöhtem Schallschutz auszuführen.

Haustyp 2 Doppelhaushälfte:

Gebäudeform: (Parzellen 1 bis 15)
rechteckiger Grundriss, Verhältnis d. Gesamtgebäudes (Doppelhaus) Länge (in Firstrichtung) > Breite,

Wohneinheiten:	beide Doppelhaushälften sind an den Fassaden und Dächern fluchtgerecht aneinanderzubauen. max. 1 WE pro Doppelhaushälfte bis 75 qm Grundfl., max. 2 WE ab 75 qm Grundfläche möglich
Max. überbaubare Grundfläche pro Gebäude (ohne Garagen):	75 m ² , wo gesondert vermerkt 100 m ² (Garage in EG eingefügt)
OK FFB Erdgeschoss:	max. 447,10 ü.NN (max. 0,50 m über Höhenlage d. A-Strasse)
Art (Alternative):	an Stelle von zwei Doppelhaushälften sind auch Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Zulässige Grundfläche = Summe der Grundflächen beider Doppelhaushälften.

2.2 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Für die Haustypen werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen, wobei Materialien und Farben von Doppelhäusern einheitlich gestaltet werden müssen, deren Fassadengliederung (z.B. Fenster, Türen, Vorbauten) aber nicht spiegelbildlich oder gleich ausgeführt werden soll:

Außenwände:	Landschaftstypische Baumaterialien z.B. Holz, naturbelassen oder in Glutton lasiert, Glas, verputzte helle Wandflächen (kein Strukturputz), lackiertes oder verzinktes Metall. Optisch abgesetzte Sockel sind nicht zugelassen.
Dach:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen matt und dunkel.
Dachflächenfenster:	Dachflächenfenster sind nur zugelassen, wenn keine Gauben gebaut werden (möglichst kleine Formate): Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster max. 1/6 der Dachlänge.
Kamine:	Kamine (aus Beton oder Mauerwerk) sollen möglichst verputzt werden, ansonsten sind sie zu verblechen (matt, nicht glänzend).
Solaranlagen:	Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.
Gauben:	Gauben müssen ein stehendes Format erhalten und sind außen zu verblechen: Außenbreite max. 1,30m, Fenster max. 1,25m hoch, senkrecht geteilt: Gesamtbreite aller Gauben max 1/3 der Trauflänge
Zusammengebaute Dächer:	Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern müssen profilgleich ohne Versatz und mit gleichem Deckungsmaterial ausgeführt werden.
Geschlossenen Anbauten:	Anbauten sind -mit Ausnahme von Wintergärten- mit Holz zu verschalen.
Balkone, Pergolen, Wintergärten:	Offene Anbauten und Wintergärten sind nur in Holz- oder Glaskonstruktion bzw. als filigrane Stahlkonstruktionen zugelassen.
Abfallbehälter:	Müllboxen sind in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder an diese anzulehnen. Sie sind so abzapflanzen, dass sie vom Straßenraum nicht gesehen werden und müssen zu Fenstern einen ausreichenden Abstand einhalten.
Zugänge	Für Hauszugänge dürfen nur einheitlich strukturierte helle Materialien wie Betonpflaster oder Natursteinpflaster verwendet werden.

3. Garagen, Nebenanlagen

Gerätehäuschen sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen (jedoch nicht in Bereichen des Retentionsraumes und der Ortsrandbegrünung) zulässig. Ihre Grundfläche darf 10 qm nicht überschreiten.

Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,00m, falls besonders festgesetzt, ansonsten mindestens 5,00 m betragen. Letztere Fläche kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden (Wertung als 0,5 Stellplatz).

Die Fassaden und Dächer von Doppel- und Reihengaragen sind fluchtgerecht aneinanderzubauen. Die Dächer müssen profilgleich ohne Versatz und mit gleichem Deckungsmaterial ausgeführt werden.

Außenwände:

Sämtliche freien Außenwände sind mit Holz zu verschalen.

Dach:

Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 40°. Für die Parz. 16 bis 19 und Endhäuser sind auch Pultdächer in Anlehnung an das Wohngebäude zugelassen.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind Materialien wie am zugehörigen Wohnhaus zu verwenden.

Wandhöhe

Garagen dürfen eine Wandhöhe von 3,00 m (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade traufseitig) nicht überschreiten.

4. Stellplätze

Private Stellplätze sind innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume zulässig, sofern hierdurch nicht Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, betroffen werden.

Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur versickerungsfähige und einheitlich strukturierte helle Materialien wie Pflaster mit Grasfugen oder Rasengittersteine verwendet werden (möglichst nur Spurstreifen).

Als Ausnahme ist eine dichte gepflasterte Decke im Vorbereich der nordostwärtigen Garagen zulässig.

Pro Wohneinheit müssen 2,0 Stellplätze (incl. Garagen), pro Gewerbeinheit 1,0 Stellplätze pro 40 Quadratmeter gewerbliche Nutzfläche nachgewiesen werden.

5. Höhenlage der Gebäude

Bei sämtlichen Wohngebäuden und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet muß die Höhenlage vor Baubeginn mit Hilfe eines Schnurgerüsts festgelegt werden. Die Einhaltung der Höhenlage ist von einem sachkundigen Unternehmen (Ingenieur, Baufirma) vor Baubeginn, und nach Betonieren der Kellerdecke an die Stadt Dorfen zu bestätigen und zur Abnahme zu melden.

Festgelegte und einzuhaltende Höhen:

HQ100 = 446,40 m ü.NN = Berechnete Hochwasserkote

zuzügl. 0,20 m = 446,60 m ü.NN = Geländeaufschüttung / OK Straßen

zuzügl. 0,30 m = 446,90 m ü.NN = Hochwassersicherheit, höchstzulässige

Geländeveränderung in den Gärten (HQ100 + 0,50 m)

zuzügl. 0,20 m = 447,10 m ü.NN = max. OK FFB EG bei Haustyp 2

448,90 m ü.NN = max. OK FFB EG bei Haustyp 1

6. Einfriedungen und Stützmauern, Geländeveränderungen

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind nur als naturfarbene (nicht farbig lackierte) Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,20 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen nach Liste zu hinterpflanzen sind. Zaunsockel aus

Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Im Verlauf einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

Im Bereich der Überschwemmungs- und Retentionsflächen sind Zäune quer zur Bachlaufrichtung unzulässig (Wasserstau bei Hochwasser).

Die besonders gekennzeichneten offenen Vorgärten (in gesamter Ausdehnung) und sämtliche Garagenzufahrten (bis 5,00 m Zufahrtstiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.

6.2 Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

Davon unberührt bleiben Abgrabungen im Bereich des Ufers entlang des Seebaches in planlich festgelegtem Umgriff. Ebenso ist das Baugelände bis zur festgelegten Höhe der A-, B-, C-Straße (HQ 100 + 0,20 m = neues Geländeniveau) aufzufüllen, ab dieser Höhenlage darf das Gelände in den Gärten zu den Baukörpern hin leicht nivelliert werden (bis 0,30 m), falls die Hochwassersicherheit dies für die Bebauung erfordert.

7. Grünordnung

7.1. Ortsrandbegrünung auf privaten Flächen

Für die neu anzulegenden Heckenstrukturen entlang des neuen Ortsrandes (3-reihig zum Feld, 2-reihig zur Zeilhofener Straße sind folgende Arten zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	Hartriegel
Sambucus nigra	Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzabstand	in Gruppen (3-7 Stck je Art) gepflanzt, Abstand = 1,30 x 1,30 m
Mindestpflanzgröße	2 x verpflanzt, h mindestens 1,00 m

7.2. Private Grünflächen

Von der festgelegten Lage der Alleeebäume entlang der Straßen und Erschließungsstraßen darf nicht abgewichen werden.

Innerhalb der Baugrundstücke können ansonsten Ausnahmen von der festgesetzten Baumpflanzung zugelassen werden, wenn bauliche Gründe dies erfordern.

Im Bereich der geplanten Bäume dürfen keine Sparten eingeplant werden, die die Pflanzung verhindern.

Als Bäume dürfen verwendet werden (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm):

Für die Baumreihe entlang der Zeilhofener Straße ist nur zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Für die A- Straße sind als Alleeebäume zulässig (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm):	
Prunus avenue "plena"	Vogelkirsche
Tilia cordata	Linde

Die Arten der neu zu pflanzenden Bäume in den übrigen Bereichen sind aus nachfolgend genannten Arten zu entnehmen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm / Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang mind. 10/12 cm):

Großkronige Bäume	
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Tilia cordata
 Klein- und mittelkronige Bäume
 Sorbus aucuparia
 Carpinus betulus
 Acer campestre
 Prunus avium
 Populus tremula
 Sowie alle Obstbäume in Arten.

Winterlinde
 Eberesche
 Hainbuche
 Feldahorn
 Wildkirsche
 Zitterpappel

In den Privatgärten sind für je 200 qm Baugrundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Baum im Straßenbereich und ein Baum aus obiger Pflanzliste oder ein Obstbaum (veredelt auf Sämling, Mindeststammhöhe 100 bis 120 cm) im Gartenbereich zu pflanzen. Bei Grundstücksanteilen an der Ortsrandbegrünung sind vorrangig dort Bäume zu pflanzen. Im Bereich von Kinderspielflächen sind giftige Gehölze nicht zulässig.

10% der privaten Grundstücksflächen (ohne Ortsrandbegrünung) sind mit Sträuchern zu bepflanzen. An den öffentlichen Grundstücksgrenzen dürfen nur Sträucher gemäß Pflanzliste verwendet werden. Buntlaubige Gehölze und Koniferen sowie streng geschnittene Heckenformen sind nicht zulässig.

Um der Versiegelung der Oberfläche entgegenzuwirken, sind die Stellplätze und Hofeinfahrten als befestigter Schotterrasen oder sonstige wasserdurchlässige Befestigung (Rasenpflaster, Natur- und /oder Betonstein mit Rasenfuge) auszuführen.

7.3. Bach- und Überschwemmungsbereiche (Privatgrundstücke bis best. Nordufer Seebach)

Diese Flächen können als Wiesen genutzt werden. (Bereiche entlang des Seebaches).

Im Bach- und Überschwemmungsbereich (planlich festgelegte Retentionsflächen / Hochwasserstauräume) dürfen keine abfließhemmenden Gehölzgruppen und Gehölzreihen angelegt werden.

Als Einzelbäume sind zu verwenden (Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm):

Populus tremula

Zitterpappel

Alnus

Grauerle

Außerdem können als Einzelsträucher folgende nasseverträgliche Gehölze gepflanzt werden:

Prunus padus

Traubenkirsche

Rhamnus frangula

Faulbaum

Salix purpurea

Purpurweide

Salix cinerea

Aschweide

Viburnus opulus

Gemeiner Schneeball

Die bestehenden Bäume im Uferbereich des Seebaches dürfen nur bei stichhaltiger Begründung (Überalterung, Gefährdung) nicht beseitigt werden. Bei Abgrabungen zur Vergrößerung des Retentions- / Hochwasserstauraumes sind die Wurzelbereiche zu erhalten (z.B. „Bauminseln“ im Bachbereich).

7.4. Offene Vorgärten

Die offenen Vorgärten sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen. Zäune hinter dem offenen Vorgartenbereich sind mit Sträuchern zu vorderpflanzen. Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen in den Vorgartenbereichen angelegt werden.

7.5 Fassadenbegrünung

Alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile sind mit Ranken zu begrünen wie z.B.:

Hedera helix

Efeu

Hydrangea petiolaris

Kletterhortensie

Parthenocissus tric. „Veitchii“

Wilder Wein

Pflanzvorschlag für Pergolen z.B.:

Aristolochia durior
Clematis in Arten
Lonicera caprifolium
Lonicera
Polygonum aubertii
Rosa in Arten

Pfeifenwinde
Waldrebe
Jelängerjelleber
Heckenkirsche
Knöterich
Rose

Sowie Obstsorten in Arten als Obstspaliere.

7.6 Bach- und Überschwemmungsbereiche (südl. Grundstück ab best. Nordufer Seebach)
(Anlage und Pflanzungen siehe Plandarstellung Ausgleichsmaßnahme)

Es ist eine ebene feuchte Talsohle mit Hochstaudenflora mit Schilfnestern (in sonnigen Bereichen) zu erstellen, in der sich der Seebach schlängelt und bei Hochwasser verlagern kann. Die Begrünung erfolgt durch Selbstansiedelung (Samenanflug aus den umliegenden Beständen), bei Bedarf punktweise Bepflanzung, sowie Weidensteckhölzer (von Weiden in der Nachbarschaft).

Oberhalb des Tales ist an der südlichen Böschung eine Strauchpflanzung (4 m Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen) anzulegen.

Die Pflege ist auf das Ausmähen der Neupflanzung bis zur ausreichenden Unkrautunterdrückung und das Entfernen von Gehölzfremdaufwuchs im Bereich der Talsohle, sowie gelegentliches „auf-den-Stock-setzen“ einzelner Gehölze bei zu starker Beschattung der Schilfflächen zu beschränken. Der verbleibende Wiesenstreifen südlich der Hecke kann gemäht werden; er darf jedoch nicht gedüngt werden.

Während der Brutzeiten ist ein Zutrittsverbot zu überwachen.

7.7. Pflege / Unterhalt

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, dauernd zu pflegen und zu erhalten, sowie vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Gründungsplanes zu entsprechen. Soweit Bäume in befestigten Flächen stehen, sind sie mit einer Baumscheibe (2 x 2 m oder Baumstreifen mind. 1,5 m breit) zu umgeben. Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18 920.

Die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden ist unzulässig.

7.8 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag muß ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen ist, eingereicht werden. Dieser Plan muß auch Aussagen zu eventuellen Geländeänderungen treffen.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m

9. Ergebnisse der Anwendung der Eingriffsregelung

Folgende Ergebnisse der Anwendung der Eingriffsregelung werden Bestandteil der Satzung:
Das bisher bestehende Lagerplatzgelände soll im Wesentlichen entsiegelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen des Ausgleiches sind in der verbindlichen Plandarstellung (B.2.) und in der Satzung festgelegt; sie sind auf Kosten der Grundstückseigentümer zu verwirklichen, in ökologisch richtigem Rahmen zu pflegen und zu erhalten.

Als Ausgleich für die festgesetzte Bebauung werden die Ortsrandbegrünung (7.1.) und die naturnahe Gestaltung des Seebaches mit seitlichen Zonen (7.3., 7.6.) sowie deren Unterhalt (7.7.) durch obige Satzung vorgeschrieben. Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken (7.2.), der bachbegleitende vorhandene Uferbewuchs ist zu erhalten (7.3.). Unter Verwirklichung obiger Maßnahmen wird der Eingriff durch den Bebauungsplan ökologisch ausgeglichen.

C.2 HINWEISE DURCH TEXT

1. Landwirtschaft, Gewerbe, Sportplatz:

Wegen der benachbarten Flächen bzw. Gebäude können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten:

Südlich: Gewerbebetrieb / Südwestlich: landwirtschaftlicher Betrieb / Westlich: landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche / Nördlich: Bolzplatz / Nordostwärts: Schießstätte und gewerblich genutzte Gebäude.

2. Immissionsschutz:

Die Kamine von Wohngebäuden, müssen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen -auch von möglichen benachbarten Gebäuden- um mindestens 1 m überragen in einem Umkreis von 15,00 m bei Feuerstätten bis 50 kW für feste Brennstoffe, bzw. in einem Umkreis von 8 m bei Feuerstätten bis 50 kW für flüssige oder gasförmige Brennstoffe. (§ 9 (1) 4. Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume, FeuV v. 08. 03. 1998). Die weiteren Vorschriften der FeuV sind einzuhalten.

3. Denkmalschutz:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, sind gem. Art. 8 DschG zu melden.

4. Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet gemäß erfolgter Altlastenuntersuchung in folgenden Bereichen bekannt:

Nordwestlicher Bereich:	keine Altlasten	
Südwestlicher Bereich:	Befestigung mit Asphaltfräsgut	Entsorgung
	Ansonsten Belastung unter Grenzwerten	
	wenige Ölflecken auf Betonböden	Entsorgung
Ostwärtiger Bereich	Bereich Garagenvorplatz Belastungen	Befestigung d. Oberfl.
	Benzinabscheider, Ölflecken	Entsorgung

Allerdings ist das Vorhandensein weiterer Belastungen nicht auszuschließen (ehemaliger Bauhof). Sollten bei Erdarbeiten Verdachtsmomente auf Altlasten auftreten, ist dies unter sofortiger Einstellung der Bauarbeiten an die Stadtverwaltung und die Umweltschutzbehörde zu melden.

Das Gelände ist nicht altlastenfrei. Rückbauten belasteter Bauteile sollten unter fachtechnischer Überwachung erfolgen; belastete Teile sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

5. Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser, Hochwassersituation:

Im Planungsgebiet muß mit Hang- bzw. Schichtwasser und mit Hochwasser gerechnet werden; die Gebäude sind entsprechend gegen deren Eindringen zu sichern (z.B. Keller, Lichtschächte, Kellertreppen, Erdgeschosse, Rückstauerebenen etc.).

Das rechnerisch ermittelte Jahrhunderthochwasser (HQ100) liegt bei 446,40 m.ü.NN, die Wasserdichtigkeit der Bauwerke ist bis zu einer Höhe von mindestens HQ 100 + 0,50 m, die Höhe der A-, B-, C- Straße bis zu einer Höhe von mindestens HQ 100 + 0,20 m zu gewährleisten.

Sollten Retentions- oder Überschwemmungsräume verloren gehen, sind diese durch entsprechende Maßnahmen auf dem Plangebiet bzw. auf benachbarten Grundstücken auszugleichen. Die Bilanz ist mit dem Erschließungsplan vorzulegen, nachzuweisen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der bindigen Böden nur bedingt in größeren Tiefen möglich (Verfahren beim Wasserwirtschaftsamt).

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Straßengestaltung

Für die „Ländl. Erschließungsstraße“ (A- Strasse) wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
0,50 bis 1,50 m Grünstreifen - Einzeiler (Granit-Großsteinpflaster) - 4,00 bis 5,00 m Fahrbahn
wechselnd (Durchschnitt 4,50 m mit Bitumenbelag) - Dreizeiler (Granit-Großsteinpflaster) als
Entwässerungsrinne - 0,50 bis 2,50 m Grünstreifen mit Stellplätzen (und / oder 1,00 bis 5,00 m
private Vorgärten ohne Einfriedung).

Die Wendeanlage erhält einen Radius von 16,00 m.

2. Abfallbeseitigung

An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Strassenraum ist ausreichender und geeigneter
Platz für das Abstellen von Mülltonnen vorzusehen (Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt durch
die öffentliche Müllentsorgung).

3. Stromversorgung

Gemäß Auskunft des Stromversorgungsunternehmens (Stadtwerke Dorfen) ist die
Bereitstellung von Strom über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das Plangebiet
sichergestellt.

4. Wasserversorgung

Gemäß Auskunft des Wasserversorgungsunternehmens (Wasserzweckverband Erding Ost) ist
die Bereitstellung von Wasser über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das
Plangebiet sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale
Wasserversorgung angeschlossen werden.

5. Gasversorgung

Gemäß Auskunft des Gasversorgungsunternehmens (Gasversorgung Dorfen GVD) ist die
Bereitstellung von Gas über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das Plangebiet
sichergestellt.

5. Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Mischsystem / Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug
anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN
1986 ff) erstellt werden.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist innerhalb der Parzellen aufzufangen,
wiederzuverwerten bzw. zu versickern. Dachflächenwasser ist entsprechend der
Abwassersatzung der Stadt Dorfen abzuleiten.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN
1986 ff) erstellt werden.

6. Telekommunikationsanlagen

Im Bereich der Strassen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung von
Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Die Abstimmung erfolgt spätestens im Zuge der
Erschließungsplanung mit der Dt. Telekom AG.

7. Baugrund

Der anstehende weiche Boden ist gemäß vorliegendem Bodengutachten zur Belastung durch Bauwerke bei Vorsehen zusätzlicher Maßnahmen möglich (z.B. Unterkellerung und Gründung bis zum tragfähigen Boden, Ausgleichsschicht aus Kies, Geotextilien o.ä.).
Dynamische Einwirkungen auf den Boden tragen zu dessen Konsistenzverschlechterung bei.

E VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

0.a Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Grundstücke der FL.Nr. 1514, 1646/1, 1648/3, Gemarkung Zeilhofen, nach §8 Abs.3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 Abs.1 BauGB am 13.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 13.10.2000

.....
7. Sterr (1. Bürgermeister)

1.a PLANFERTIGUNG VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

Der Vorentwurf zu dem Bebauungsplan und zur Grünordnung wurde am 01.09.2000 vom Architekturbüro Worbs und Neuner in München und vom Landschaftsarchitekturbüro Kieninger in Münsing gefertigt und vorgelegt.

1.b BILLIGUNG DES VORENTWURFES ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der Vorentwurf zu dem Bebauungsplan und zur Grünordnung wurde am 20.09.2000 vom Stadtrat der Stadt Dorfen gebilligt.

Dorfen, den 20.09.2000

.....
7. Sterr (1. Bürgermeister)

2.a VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Stadt hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit dem Erläuterungsbericht gemäß §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2000 bis 15.11.2000 mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.10.2000 öffentlich dargelegt (Bürgerbeteiligung).

Dorfen, den 16.10.2000

.....
7. Sterr (1. Bürgermeister)

2.b VORGEZOGENE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2000 bis 06.12.2000 Gelegenheit zur Äußerung gegeben (Fachstellenanhörung).

Dorfen, den 16.10.2000

.....
7. Sterr (1. Bürgermeister)

2.c BESCHLUSS (ABWÄGUNG VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN)

Der Stadtrat von Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2000 die Abwägung der Bedenken und Anregungen gemäß §1 Abs. 6 BauGB durchgeführt und beschlossen.

Dorfen, den 13.12.2000

.....
7. Sterr (1. Bürgermeister)

2.d BESCHLUSS (ABWÄGUNG VON UMWELTSCHÜTZENDEN BELANGEN)

Der Stadtrat von Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2000 die Abwägung der umweltschützenden Belange gemäß §1a Abs. 2 BauGB durchgeführt, und beschlossen (Berücksichtigung von Landschaftsplänen / Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft).

Dorfen, den 13.12.2000

.....
7. Sterr (1. Bürgermeister)

2.e PLANFERTIGUNG ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

Der Entwurf zu dem Bebauungsplan und zur Grünordnung wurde am 06.12.2000 vom Architekturbüro Worbs und Neuner in München und vom Landschaftsarchitekturbüro Kieninger in Münsing gefertigt, am 31.12.2000 entspr. dem Abwägungsbeschluss geändert und vorgelegt.

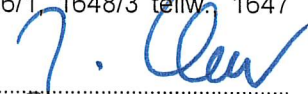
2.f PLANFERTIGUNG ENTWURF AUSGLEICHSMASSNAHME

Der Entwurf zu der Ausgleichsmaßnahme wurde am 06.12.2000 vom Landschaftsarchitekturbüro Kieninger in Münsing gefertigt, am 31.12.2000 entspr. dem Abwägungsbeschluss geändert und vorgelegt.

3.a BILLIGUNG DES ENTWURFES

Der Stadtrat von Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2000 die Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen und den Auslegungsbeschluss getroffen. Der Bebauungsplan wird unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen (Abwägung) ausgelegt. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der FL.Nr. 1514 teilw., 1646/1, 1648/3 teilw., 1647 teilw., Gemarkung Zeilhofen.

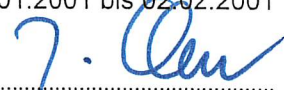
Dorfen, den 13.12.2000


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

4.a BENACHRICHTIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung am 02.01.2001 benachrichtigt. Ihnen wurde gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 Gelegenheit zur Äußerung gegeben (Fachstellenanhörung)

Dorfen, den 02.01.2001


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

4.b 1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2001 bis einschließlich 02.02.2001 im Rathaus in Dorfen für einen Monat öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

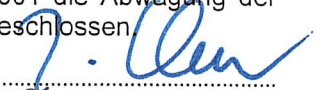
Dorfen, den 02.01.2001


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

4.c BESCHLUSS (ABWÄGUNG VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN)

Der Stadtrat von Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.02.2001 die Abwägung der Bedenken und Anregungen gemäß §1 Abs. 6 BauGB durchgeführt und beschlossen.

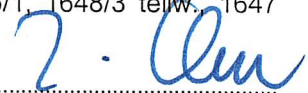
Dorfen, den 14.02.2001


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

4.d BILLIGUNG DES ENTWURFES

Der Stadtrat von Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.02.2001 die Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen und den Auslegungsbeschluss getroffen. Der Bebauungsplan wird unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen (Abwägung) ausgelegt. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der FL.Nr. 1514 teilw., 1646/1, 1648/3 teilw., 1647 teilw., Gemarkung Zeilhofen.

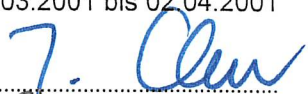
Dorfen, den 14.02.2001


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

4.e BENACHRICHTIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung am 03.03.2001 benachrichtigt. Ihnen wurde gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.03.2001 bis 02.04.2001 Gelegenheit zur Äußerung gegeben (Fachstellenanhörung)

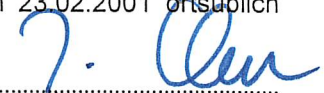
Dorfen, den 03.03.2001


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

4.f 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB vom 03.03.2001 bis einschließlich 02.04.2001 im Rathaus in Dorfen für einen Monat öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

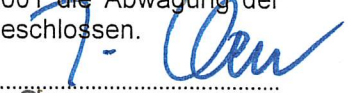
Dorfen, den 23.02.2001


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

4.g BESCHLUSS (ABWÄGUNG VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN)

Der Stadtrat von Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.04.2001 die Abwägung der Bedenken und Anregungen gemäß §1 Abs. 6 BauGB durchgeführt und beschlossen.

Dorfen, den 03.04.2001


.....
Sterr (1. Bürgermeister)

5.a **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat von Dorfen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.04.2001 unter Einarbeitung der Ergebnisse aus der Abwägung von Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 03.04.2001

.....
J. Cien
Sterr (1. Bürgermeister)

5.b **Änderung**

Die Höhenangaben ü.N.N. wurden am 22.06.2001 ohne Auswirkungen auf Ziele und Festlegungen der Planung (gem. Schreiben des Vermessungsingenieurs, wg. Übertragungsfehler in seiner Entwurfsvermessung, vom 22.06.2001) geändert.

Dorfen, den 22.06.2001

.....
J. Cien
Sterr (1. Bürgermeister)

6.a **AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 03.04.2001 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt. Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 03.04.2001, geändert am 22.06.2001, wird hiermit ausgefertigt.

Dorfen, den 22.06.2001

.....
J. Cien
Sterr (1. Bürgermeister)

7.a **GENEHMIGUNG**

(wenn Bebauungsplan nicht mit Flächennutzungsplan konform)

Die Stadt Dorfen hat gem. § 10; Abs. 2 BauGB mit Antrag vom den Bebauungsplan beim Landratsamt Erding angezeigt. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom Nr. festgestellt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. – ENTFÄLLT –

Dorfen, den

.....
(1. Bürgermeister)

8.a **BEKANNTMACHUNG, ABSCHLUSS**

Der ordnungsgemäße Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 29.06.2001 gemäß §10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit dem Tag der Ausfertigung zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der oben bezeichnete Bebauungsplan wird somit rechtsverbindlich.

Dorfen, den 29.06.2001

.....
J. Cien
Sterr (1. Bürgermeister)

F. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ziel und Zweck der Planung

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) auszuweisen. Somit wird einem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen. Die Ausweisung des Baugebietes ist auf dem aufgelassenen Firmengelände der Firma Mittermaier (ehemaliger Lagerplatz und Bauhof) möglich.

2. Flächennutzungsplan, Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen wird der Bereich des Bebauungsplanes (und in seinen Grenzen) als Wohnbaufläche (WA) mit Randeingrünung und Flächen im Parallelverfahren geändert, festgesetzt und dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Benachbarte Bebauung (Bestand), Immissionsschutz

Die Ausnutzung der bestehenden Siedlung Oberdorfen West (nordostwärts des Plangebietes gelegen) beläuft sich auf:

bei eingeschossigen Gebäuden	GFZ 0,5 / GRZ 0,4
bei zweigeschossigen Gebäuden	GFZ 0,8 / GRZ 0,4

Die Ausnutzung des bestehenden Baugebietes Seebacher Feld (nördlich des Plangebietes gelegen) beläuft sich auf:

bei zweigeschossigen Gebäuden	GFZ 0,6 / GRZ 0,5
-------------------------------	-------------------

Westlich, ostwärts und südlich des Plangebietes schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gewässer, nördlich des Plangebietes die Zeilhofener Straße an.

Südwestlich besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb (Entfernung ca 30,00 m). Der Betrieb wird sich gem. Eigenauskunft nicht mehr weiter entwickeln; er hält derzeit einige Stück Jungvieh, von denen keine gravierenden Emissionen ausgehen.

Nördlich der Strasse befinden sich Sportanlagen und Gewerbebetriebe (Entfernung ca 20,00 m Bolzplatz, Entfernung ca 100 m Schießstätte des Gauschützenverbandes, Entfernung ca 100 m Wäscherei Fa. Heilmeier). Der Sportplatz (Bolzplatz) wirkt max. 6 Std. von 14.00 Uhr bis 20.00 Uhr werktäglich auf das Wohngebiet ein. Schießstätte und Wäscherei sind auf Grund der Lage und Entfernung zu vernachlässigen; gem. derzeitiger Erkenntnisse übersteigen die Emissionen den zulässigen Grenzwert nicht. In beiden Fällen sind Erweiterungen der gewerblichen Nutzung auf Grund der örtlichen Situation weder zu erwarten noch geplant bzw. möglich. Zwischen Strasse und Baugebiet befindet sich als Abschirmung ein Bürogebäude (Firma Mittermaier).

Südlich des Wohngebietes ist ein Mischgebiet festgesetzt. Hier befindet sich derzeit eine Schreinerei. Gemäß derzeitiger Erkenntnisse und Auskünfte des Betreibers wird die Späneabsauganlage zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr max. 1 Std. pro Tag betrieben (Schalleistungspegel $\leq 95 \text{ dB(A)}$), es ist keine Erweiterung geplant; somit übersteigen die Emissionen den zulässigen Grenzwert nicht.

Für die Wohnhäuser an der Zeilhofener Strasse wird durch Satzung eine schalloptimierte Bauweise und Wohnraumnutzung vorgeschrieben.

4. Grundstück und Bebauung

4.1. Bestehendes Grundstück

Der südliche Bereich entlang des Seebaches nutzte die Firma Mittermaier bis vor Kurzem als Lagerplatz. Teile der bestehenden Garagengebäude und die gesamte Bodenversiegelung werden abgebrochen. Das Bett des Seebaches soll nach Süden verbreitert und rekultiviert werden. Als Ausgleich wird das südliche Ufergrundstück als Auenbiotop angelegt.

4.2 Fernwirkung, Ortsrand

Das Plangebiet liegt in einer Mulde daher geht von der Bebauung keine Fernwirkung aus.

Die neuen Gebäude werden mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, um hohe Baukörper entlang des Ortsrandes zu vermeiden. Der Ortsrand und der Bachlauf des Seebaches sollen mit entsprechender Auenbepflanzung gestaltet werden.

4.3 Hochwassersituation / Retentionsflächen

Ein Teil des Plangebietes liegt im Hochwasserbereich des Seebaches. Zur Hochwasserfreilegung werden die betroffenen Geländeteile aufgeschüttet. Der Verlust des

Retentions- und Hochwasserraumes wird durch die Verbreiterung des Bachbettes ausgeglichen. Eine hochwassersichere Bebauung ist für wichtige Gebäudeteile bis mindestens 0,50 m über HQ100 durch Satzung vorgeschrieben.

4.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet im Einzelnen gemäß erfolgter Altlastenuntersuchung (IB Ingenieurgruppe München) bekannt. Auf die zu ergreifenden Maßnahmen bei Entsorgung und bei Verdachtsmomenten auf Altlasten ist in der Satzung hingewiesen.

4.5 Geplante Bebauung

Die Höhe der Gebäude wird durch die Beschränkung der Fassaden- und Kniestockhöhen und Festlegung des EG- Fußbodens über Gelände eindeutig bestimmt.

Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR) werden gleichzeitig übermäßig große Baukörper ausgeschlossen.

Die Einhaltung von Mindestabstandsflächen zwischen und innerhalb der Bauräume sind durch Plandarstellung und Satzung vorgeschrieben.

Zur Erreichung eines einheitlichen Siedlungskonzeptes wird die Fassaden- und Dachgestaltung detailliert geregelt.

Durch die Satzung zur Genehmigung von Grundstücksteilungen im Bereich der Stadt Dorfen (v. 07.02.2001) wird die unbeabsichtigte weitere Teilung der Grundstücke unterbunden.

4.6 Anzahl Nutzungseinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE / Haus bzw. größerer Doppelhaushälfte und auf 1 WE / Doppelhaushälfte beschränkt. Sämtliche Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Dadurch soll ein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

Insgesamt sind minimal möglich:

26 x 1 WE / kl. DHH	=	26 WE x 2,5 Pers.	=	65 Einw.	26 x 1,5	=	39 Stpl.
4 x 1 WE / gr. DHH	=	4 WE x 2,5 Pers.	=	10 Einw.	2 x 2,0	=	4 Stpl.
					2 x 1,5	=	3 Stpl.
4 x 1 WE / EFWH	=	4 WE x 2,5 Pers.	=	10 Einw.	4 x 2,0	=	8 Stpl.
Garagenhof 8 Garagen + 8 x 0,5 Stpl. + 2 x 1,0 Stpl.						=	14 Stpl.
Stellpl. an der A- Straße						=	6 Stpl.
Gesamt		34 WE x 2,5 Pers	=	85 Einw.		=	74 Stpl.
Minimalanforderung					34 x 2,0	=	68 Stpl.

Insgesamt sind maximal möglich:

26 x 1 WE / kl. DHH	=	26 WE x 2,5 Pers.	=	65 Einw.	26 x 1,5	=	39 Stpl.
4 x 2 WE / gr. DHH	=	8 WE x 2,5 Pers.	=	20 Einw.	2 x 2,0	=	4 Stpl.
					2 x 1,5	=	3 Stpl.
4 x 2 WE / EFWH	=	8 WE x 2,5 Pers.	=	20 Einw.	4 x 3	=	12 Stpl.
Garagenhof 16 Duplexgaragen + 4 Stpl. längs A-Straße						=	20 Stpl.
Stellpl. an der A- Straße (bei Bedarf abzulösen)						=	6 Stpl.
Gesamt		42 WE x 2,5 Pers	=	105 Einw.		=	84 Stpl.
Minimalanforderung					42 x 2,0	=	84 Stpl.

5. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke

ehem.Lagerplatz	FINr. 1648/3	mit	9.037,00 m ²
ehem. Grünfläche	FINr. 1646/1	mit	3.706,00 m ²
Wiese	FINr. 1647	mit	2.191,00 m ²
Seebach	FINr. 1514	mit	272,00 m ²
	Summe	mit	15.206,00 m ²
abzüglich	FINr. 1648/3 Teilbereich	mit	241,10 m ²
abzüglich	FINr. 1647 Teilbereich	mit	394,00 m ²
abzüglich	FINr. 1514 Teilbereich	mit	91,00 m ²

Plangebiet Summe mit 14.479,90 m²

Die Flächenangaben basieren auf dem amtlichen Lageplan.

Die örtliche Vermessung (derzeitiger Stand) überschreitet die Längenausdehnung von Nord nach Süd teilw. um ca. 1,00 m gegenüber dem amtlichen Lageplan (ca 40,00 m² Flächenunterschied); dies ist vermutlich auf die –nicht abgemarkte– Grenze zum Bachlauf zurückzuführen.

6. Flächenbilanz, Ausnutzung nach Baunutzungsverordnung

6.1 Flächenbilanz (ca- Flächenangaben gem. Amtl. Lageplan)

Gesamtfläche des Planungsgebietes	14.479,90 m ²	=	100 %
Verkehrsfläche Straße	715,80 m ²		
Verkehrsfläche Parkplätze im Begleitgrün	75,00 m ²		
Verkehrsfläche Begleitgrün	308,57 m ²		
Baugrund	13.380,53 m ²	=	92 %
Wohnwege	405,75 m ²		
Treppe zum Seebach	17,92 m ²		
Begleitgrün	0,00 m ²		
Baugrund ohne private Erschließung	12.956,86 m ²	=	89 %
Ortsrandbegrünung	493,51 m ²		
Retentionsflächen	843,83 m ²		
Wohnbaugrundstücke brutto	11.619,52 m ²	=	80 %
Biotop am Seebach	1.978,00 m ²		
Wohnbaugrundstücke netto	9.641,52 m ²	=	67 %

6.2 Einzelgrößen der Grundstücke

	Grundfl.1	Grundfl.2	Geschoßfl.	Grundst.fl.	GRZ1	GRZ2	GFZ
Summe Baugrundst.	2.870,00	4.947,50	5.474,00	12.956,95	0,22	0,38	0,42
Summe Bruttobauland	2.870,00	6.161,97	5.474,00	14.479,99	0,20	0,43	0,38
Zur Information: Zulässig nach Baunutzungsverordnung					0,40	0,60	1,20

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden bei den Wohnbaugrundstücken nicht überschritten. In der Gesamtbilanz ist die baulich zugelassene Ausnutzung des Grundstückes geringer als auf benachbarten Baugebieten, und wesentlich geringer als die Obergrenzen der BauNVO.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen und Umweltbelangen erfolgt auch bei Grenzfällen nicht, da der Verkehr über Privatwege und zusätzliche Sammelgaragen abgewickelt wird. Außerdem ist das gesamte Plangebiet von Grünflächen durchzogen und umgeben. Durch die umliegenden Grünflächen und Biotope besteht keine Gefahr für gesunde und zuträgliche Wohnverhältnisse bei der gewählten baulichen Dichte. Zudem wird die Dichte gem. Kompensationsberechnung in unmittelbarer Nähe der Bebauung ausgeglichen.

Weiterhin wird die Dichte dadurch ausgeglichen, dass die Baugrundstücke die zulässige GRZ bei weitem unterschreiten und eine geringe Geschossfläche vorliegt. Sonstige öffentliche Belange stehen der gewählten Dichte nicht entgegen.

BEBAUUNG FIRMENGELÄNDE MITTERMAIER IN OBERDORFEN

Nr	Haustyp	Einw	Stpl	Stpl	Ausri	Flurnummer	Retens.r.	Nettobaul.	1646 / 1	1646 / 1	Flurnummer	Retens.r.	Nettobaul.	1648 / 3	Plangeb.	Grundfl. 1	GRZ 1	Grundfl. 2	GRZ 2	Gesch.fl.	GFZ
		2,5W	1,0	0,5		Ortsr. begr.			Summe	Ortsr. begr.				Summe	gesamt						
1a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			241,12	0,00				241,12	241,12	241,12	75,00	0,31	108,00	0,45	150,00	0,62
1b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			258,09	0,00				258,09	258,09	258,09	75,00	0,29	134,00	0,52	150,00	0,58
2a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			266,63	0,00				266,63	266,63	266,63	75,00	0,28	116,50	0,44	150,00	0,56
2b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	SW/G.		182,52	241,15	0,00				241,15	423,67	423,67	100,00	0,24	118,75	0,28	200,00	0,47
3a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			236,68	0,00				236,68	236,68	236,68	75,00	0,32	111,75	0,47	150,00	0,63
3b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			262,24	0,00				262,24	262,24	262,24	75,00	0,29	111,75	0,43	150,00	0,57
4a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			268,59	0,00				268,59	268,59	268,59	75,00	0,28	111,75	0,42	150,00	0,56
4b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	1,0	SW/G.			294,82	0,00				294,82	471,75	471,75	100,00	0,21	118,75	0,25	200,00	0,42
5a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			240,31	0,00				240,31	240,31	240,31	75,00	0,31	118,75	0,46	150,00	0,62
5b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			267,60	0,00				267,60	267,60	267,60	75,00	0,28	119,00	0,44	150,00	0,56
6a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			274,83	0,00				274,83	274,83	274,83	75,00	0,27	119,00	0,43	150,00	0,55
6b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	SW/G.			278,91	0,00				278,91	455,51	455,51	100,00	0,22	121,25	0,27	200,00	0,44
7a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			166,32	53,00				166,32	219,32	219,32	75,00	0,34	111,75	0,51	150,00	0,68
7b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			241,04	0,00				241,04	241,04	241,04	75,00	0,31	111,75	0,46	150,00	0,62
8a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			241,70	0,00				241,70	241,70	241,70	75,00	0,31	111,75	0,46	150,00	0,62
8b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	1,0	SW/G.			232,48	0,00				232,48	339,40	339,40	100,00	0,29	118,75	0,35	200,00	0,59
9a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			251,29	0,00				251,29	302,00	302,00	75,00	0,25	111,50	0,37	150,00	0,50
9b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			193,65	0,00				193,65	261,64	261,64	75,00	0,29	111,50	0,43	150,00	0,57
10a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	SW			248,95	0,00				248,95	410,68	410,68	75,00	0,18	133,50	0,33	150,00	0,37
10b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W			196,09	0,00				196,09	260,19	272,29	75,00	0,28	133,50	0,49	150,00	0,55
11a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W	48,02		165,79	12,10				165,79	45,98	259,79	75,00	0,29	133,50	0,51	150,00	0,58
11b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	W	57,44		312,04	213,81				312,04	15,51	327,55	75,00	0,23	133,50	0,41	150,00	0,46
12a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			254,39	0,00				254,39	0,00	254,39	75,00	0,29	123,00	0,48	150,00	0,59
12b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			259,70	0,00				259,70	0,00	259,70	75,00	0,29	123,00	0,47	150,00	0,58
13a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			264,90	0,00				264,90	0,00	264,90	75,00	0,28	123,00	0,46	150,00	0,57
13b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			258,42	0,00				258,42	10,52	268,94	75,00	0,28	123,00	0,46	150,00	0,56
14a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			0,75	0,75				0,75	266,35	267,10	75,00	0,28	123,00	0,46	150,00	0,56
14b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			0,00	0,00				0,00	266,67	266,67	75,00	0,28	125,50	0,47	150,00	0,56
15a	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			0,00	0,00				0,00	269,91	269,91	75,00	0,28	125,50	0,46	150,00	0,56
15b	DHH II + D (kein Vollg.)	2,50	1,0	0,5	S			273,55	0,00				273,55	273,55	273,55	75,00	0,27	398,00	1,45	150,00	0,55
16	EH II + D (kein Vollg.)	5,00	2,0	1,0	SW	151,36		300,61	451,97				300,61	0,00	451,97	130,00	0,29	175,50	0,39	231,00	0,51
17	EH II + D (kein Vollg.)	5,00	2,0	1,0	SW	42,00		408,12	450,12				408,12	0,00	450,12	130,00	0,29	175,50	0,39	231,00	0,51
18	EH II + D (kein Vollg.)	5,00	2,0	1,0	SW	39,00		410,48	449,48				410,48	0,00	449,48	130,00	0,29	175,50	0,39	231,00	0,51
19	EH II + D (kein Vollg.)	5,00	2,0	1,0	SW	36,00		418,87	454,87				418,87	0,00	454,87	130,00	0,29	175,50	0,39	231,00	0,51
20	Garagenhof	16,0	4,0					477,44	477,44				477,44	0,00	477,44	0,00	0,00	415,00	0,87	0,00	0,00
20	Zufahrt zu 1648/1							91,83	91,83				91,83	91,83	91,83	0,00	0,00	62,50	0,68	0,00	0,00
	Begleitgrün A-Strasse																				
	Berichtigung (Diff. ört. Vermessung / Amtl. Lageplan)																				
	Seebach (F.Nr. 1514)																				
	Grundland südlich des Seebaches (F.Nr. 1647 Teil)																				
Su. Bauland netto		105	60	24				373,82	3.483,53	159,44	843,83	6.532,45	7.535,72	12.997,25	2.870,00	0,22	4.947,50	0,38	5.474,00	0,42	< 1,2
Zulässige Ausnutzung gem. Baunutzungsverordnung																					

Nutzung	1646 / 1	1648 / 3	Plangeb.	Grundfl. 1	Grundfl. 2	Gesch.fl.
	Summe	Summe	gesamt			
Strasse	163,60	552,20	715,80		715,80	
Straßenbegleitgrün mit Parkpl.		115,85	115,85		75,00	
Straßenbegleitgrün	21,13	229,98	251,11			
Wohnwege (Zufahren)	37,74	362,15	399,89		399,89	
Treppe zum Seebach		0,00	0,00		0,00	
Su. Strassen, Öffentl. Grünflächen	222,47	1.260,18	1.482,65	0,00	1.190,69	0,00
Bruttobauland (Verm.: 9.037+3.706=12.743)	3.706,00	8.795,90	14.479,90	2.870,00	6.138,19	0,42
Zulässige Ausnutzung gem. Baunutzungsverordnung						

Fläche Plangeb. gem. Verm. amt (1646/1+1648/3+1647+1514) = 9.037 + 3.706+2.191+272 15.206,00 abz. Ausserh. Beb. Pl. 726,10 = 14.479,90 (Die Teilflächen sind nicht abgemerkelt, daher ca- Angabe)

Bisher versiegelte Fläche (Lagerplatz der Fa. Mittermaier) = 7.095,90 zukünftig versiegelt = 2.870,00 + 1.190,69 = 4.060,69 entspr ca 57%

Bisher versiegelte Fläche (Lagerplatz der Fa. Mittermaier) = 7.095,90 zukünftig versiegelt = 4.947,50 + 1.190,69 = 6.138,19 entspr ca 87%

Für die Angaben von Grundstücksgrößen wird vom Planverfasser keine Gewähr übernommen (Grundlage: Vermessung IB Koplän). Die Auflagen des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes sind einzuhalten (Abstimmung IB Koplän / Wasserwi. amt)

Die Grundstücksgrenze entlang des Seebaches ist nicht genau nachvollziehbar, daher wurde die Grenze so angenommen, daß die angegebenen Grundstücksflächen (Auskunft Vermessungsamt) ca eingehalten sind.

7. Strassenerschließung

Der größte Teil des Baugebietes wird durch die A -Straße von der Dorfstraße aus erschlossen; vier Grundstücke im Norden binden direkt an die Zeilhofener Straße an.

Die A- Straße endet in einem Wendepunkt, dessen Außendurchmesser von 16 m zum Wenden der anfallenden Fahrzeuge geeignet ist. Die befestigte Fahrbahnbreite wird mit 4,50 m vorgeschlagen. Einschließlich begrünten Randstreifen ergeben sich Gesamtbreiten der Verkehrsflächen von 5,50 bis 6,50 m.

8. Grünordnung, Gelände, Baugrund

Das Gelände besitzt im nördlichen Bereich einen Höhenunterschied von ca 3,00 m, wobei auf einzelnen Grundstücken Höhenunterschiede von 2,0 bis 2,5 m, innerhalb der Bauräume von 1,50 m auftreten können. Der südliche Bereich bis zum Seebach ist nahezu eben. Der Seebach bindet ca 1,00 bis 1,50 m in das Gelände ein.

Das Gebiet bildet einen Teil des Ortsrandes von Oberdorfen. Aus diesem Grunde werden im Westen und Norden Flächen zur Ortsrandbegrünung von ca. 3,00 bis 5,00 m Tiefe festgesetzt, die die Anpflanzungen in den Privatgärten ergänzen. Entlang des Seebaches wird die Auenbepflanzung fortgesetzt und durch biotopartige Anlagen aufgewertet, vor allem in den Bereichen südlich des Seebaches (Verbreiterung des Bachlaufes, Überschwemmungsflächen, Schilfbepflanzungen). Bestehende Großbäume entlang des Seebaches werden durch Satzung geschützt. Einzelne Großbäume sind zusätzlich im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Eine Minimierung der versiegelten Flächen ist in den Festsetzungen geregelt.

Der anstehende weiche Boden ist gemäß vorliegendem Bodengutachten zur Belastung durch Bauwerke bei Vorsehen zusätzlicher Maßnahmen möglich (z.B. Unterkellerung und Gründung bis zum tragfähigen Boden, Ausgleichsschicht aus Kies, Geotextilien o.ä.).

Dynamische Einwirkungen auf den Boden während der Bauphase tragen allerdings zu dessen Konsistenzverschlechterung bei; diesem Umstand muss bei der Baumaßnahme Rechnung getragen werden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Abfallbeseitigung

An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Strassenraum ist ausreichender und geeigneter Platz für das Abstellen von Mülltonnen vorzusehen (Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung).

9.2. Stromversorgung

Gemäß Auskunft des Stromversorgungsunternehmens (Stadtwerke Dorfen) ist die Bereitstellung von Strom über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das Plangebiet sichergestellt.

9.3. Wasserversorgung

Gemäß Auskunft des Wasserversorgungsunternehmens (Wasserzweckverband Erding Ost) ist die Bereitstellung von Wasser über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das Plangebiet sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

9.4. Gasversorgung

Gemäß Auskunft des Gasversorgungsunternehmens (Gasversorgung Dorfen GVD) ist die Bereitstellung von Gas über das vorhandene Netz nach dessen Erweiterung in das Plangebiet sichergestellt.

9.5. Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Mischsystem / Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

9.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist innerhalb der Parzellen aufzufangen, wiederzuverwerten bzw. zu versickern. Dachflächenwasser ist entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Dorfen abzuleiten.

9.7. Telekommunikationsanlagen

Im Bereich der Strassen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Die Abstimmung erfolgt spätestens im Zuge der Erschließungsplanung mit der Dt. Telekom AG.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.

11. Realisierung

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem Grenzänderungen vorgenommen werden, wird vor der Realisierung ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

11.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

Kosten für Verkehrsflächen, (Straße, Wohnwege, Fußwege, Straßenbegleitgrün) und grünordnerische Maßnahmen
Die Kosten pro qm beinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken, Begrünung

ca 1.120,00 qm	à DM	200,00	DM	224.000,00
ca 380,00 qm	à DM	280,00	DM	106.400,00
Straßenbeleuchtung				
ca 9,00 Stck	à DM	4.000,00	DM	36.000,00
Summe der Erschließungskosten			DM	366.400,00
Umzulegender Anteil 100%			DM	366.400,00

11.3 Sonstige Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes, der nach Abgabensatzung umzulegen ist:

Gasversorgung

ca 34,00 Häuser à DM 3.000,00 DM 102.000,00

Wasserversorgung

ca 430,00 lfm à DM 250,00 DM 107.500,00

Abwasserkanal

ca 430,00 lfm à DM 200,00 DM 86.000,00

Summe der sonstigen Erschließungskosten DM 295.500,00

11.4 Sonstige Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes, der zusätzlich anfällt:

Stromversorgung

ca 430,00 lfm à DM 250,00 DM 107.500,00

Telekommunikation

ca 430,00 lfm à DM 250,00 DM 107.500,00

Summe der zusätzlichen Erschließungskosten DM 215.000,00

11.5 Kosten für Hochwasserfreilegung

Überschlägige Ermittlung des Kostenaufwandes:

Bachregulierung

ca 1.200,00 cbm à DM 40,00 DM 48.000,00

Uferböschungen

ca 270,00 lfm à DM 310,00 DM 83.700,00

Aufschüttungen					
ca	4.500,00 cbm	à DM	20,00	DM	90.000,00
Summe der zusätzlichen Erschließungskosten				DM	221.700,00
11.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung					
Anlegen der Flächen entlang des Seebaches (Biotop)					
Ohne Erwerb des Grundstückes					
ca	1.900,00 qm	à DM	30,00	DM	57.000,00
Summe der Kosten für den Ausgleich				DM	57.000,00
11.7 Summe der Kosten					
Kosten gesamt				DM	1.155.600,00

12. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

12.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

1. Boden und Versiegelung
Das Plangebiet ist in großen Teilen durch befestigte Flächen (ehemaliger Lagerplatz und Betriebsgebäude) versiegelt.
2. Wasserhaushalt
Die vorhandene Versickerungsfähigkeit des Bodens im Lagerplatzbereich wird als minimal bewertet, im Restbereich als gering in Oberflächennähe. Niederschlagswässer werden in den Seebach abgeleitet.
Im Hochwasserfall (HQ100) wird ein Teil des Grundstückes (Lagerplatz) überflutet.
3. Lebensraum
Die Ufergestaltung des Seebaches ist mit steilen Ufern und engem Bachbett teilausgebaut. Einzig der Baumbewuchs entlang des Bachlaufes schafft eine Verbindung zu ostwärts gelegenen Biotopen. Die Vernetzung ist kaum spürbar, bildet aber eine Grundlage für zukünftige Optimierungen.
Bestehende Sichtschutzhecken werden entfernt: Ökologisch wertlose Thujenhecke an der Ortsstraße, kleine Laubhecke in den Wiesenbereichen.
4. Kleinklima
Durch die offene versiegelte Fläche des Lagerplatzes neben dem Seebach ist die Temperatur in Bachnähe niedriger als in der Umgebung (Kaltluftabfluss).
5. Landschaftsbild
Eine Fernwirkung geht von dem Gelände nicht aus (Senke). Die offene Fläche des bestehenden Lagerplatzes ist derzeit landschaftsfremd, wird aber von außen nicht wahrgenommen (umliegende Hecken).

12.2 Erfassen der Auswirkungen durch den Eingriff (siehe auch Kompensationsberechnung)

0. Unversiegelte, unbeeinträchtigte Grünflächen:
Nicht veränderte Flächen:
 - Retentionsraum nördl. des Seebaches 843,83 qm
Bestand: geringe Lebensraumfunktion des Bachuferbereiches
Planung: geringe Lebensraumfunktion (Wiese mit Pflanz- u. Pflegegebot)
Keine Veränderung
 Flächen, die landschaftspflegerisch oder ökologisch optimiert werden
 - Ortsrandbegrünung 493,51 qm
Bestand: geringe Lebensraumfunktion als Weidefläche
Planung: geringe bis mittlere Lebensraumfunktion als Heckenstruktur
 - Seebach, Grundstück südlich des Seebaches 1.978,00 qm
Bestand: geringe Lebensraumfunktion als Weidefläche
Planung: mittlere bis hohe Lebensraumfunktion als Biotop

1. Bodenverlust und Versiegelung

Das Plangebiet ist in großen Teilen durch befestigte Flächen (derzeitiger Lagerplatz und Betriebsgebäude) versiegelt. Dafür sollen künftig Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Die Erschließung beschränkt sich auf eine Stichstraße mit Umkehre. Für die Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge vorgesehen. Die verbleibenden Gartenbereiche ermöglichen eine ausreichende Baum- und Strauchpflanzung.

Die Bodenversiegelung wird entscheidend zurückgenommen (13%):

Bestand: Bodenversiegelung Firmengelände	7.095,90 qm
Planung: Bodenversiegelung durch Straßen u. Wege	1.214,47 qm
Bodenversiegelung durch Baukörper	2.870,00 qm
Bodenversiegelung durch Terr., Stpl., Zufahrten	2.077,50 qm
Bodenversiegelung Gesamt	6.161,97 qm

2. Unmittelbare Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

Die Ableitung des künftigen Dach- und Oberflächenwassers soll in den Untergrund über Sickerschächte und Rigolen erfolgen, wenn vom Wasserwirtschaftsamt im Einzelfall zugestimmt wird. Selbst bei direkter Einleitung in den Seebach wäre keine Verschlechterung des Wasserhaushaltes gegeben, da Abwässer auch bisher in den Bach abgeleitet werden.

Der Boden im gesamten Planungsgebiet ist gemäß Bodengutachten in Oberflächennähe gering versickerungsfähig.

Da das Grundstücksniveau angehoben wird, müssen die verlorenen Retentionsflächen neu geschaffen werden. Dies ist durch Abgrabung im Bachbereich möglich; hier wird durch die Ausweitung des Baches im Hochwasserfall das Entstehen eines Biotopes gefördert. Einer Verschärfung der Hochwassersituation bachab- und bachaufwärts ist hiermit ebenfalls vorgebeugt.

3. Lebensraumentwertung

Im jetzigen Zustand bieten nur der Uferstreifen am Seebach und die Wiesenfläche auf FlNr. 1646/1 einen gewissen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ein Ausgleich für die Überbauung der Wiesenfläche erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahme südlich des Seebaches und durch die Aufwertung des Seebaches. Außerdem werden sich in den Gärten neue Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten einstellen. Es kann von einer spürbaren Verbesserung des Lebensraumes ausgegangen werden. (Ausgleichsmaßnahme s. auch Pkt. 12.3)

- Bestand: bisheriges Firmengelände ohne Lebensraumfunktion	9.037,00 qm
Planung: ohne Verlust der Lebensraumfunktion	
- Bestand: Grünland / Weideflächen mit geringer Lebensraumfunktion	4.078,46 qm
Planung: gewisser Verlust der Lebensraumfunktion durch Bebauung	
- Bestand: nördliches Ufer Seebach mit mittlerer Lebensraumfunktion	834,03 qm
Planung: kein Verlust der Lebensraumfunktion, da zu erhalten	

4. Beeinträchtigung des Kleinklimas

Durch die Bebauung nahe des Bachufers wird der Kaltluftabfluss voraussichtlich etwas verzögert. Da aber die Oberlieger keine empfindlichen Feldfrüchte anbauen, kann diese Verschlechterung vernachlässigt werden.

Die Verschlechterung im Bereich der bestehenden westlichen Wiesenflächen wird daher hingenommen.

5. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die fehlende Fernwirkung, die von der zukünftigen Bebauung ausgeht, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes relativ gering. Es entsteht eine deutliche Geschlossenheit des Ortsrandes, der durch die Ortsrandeingrünung zudem noch gefördert wird.

12.3 Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich wird zum Teil durch die Satzung geschaffen:

Vermeidung von unnötigen Bodenversiegelungen / Grünordnung / Pflanzgebote / Ortsrandbegrünung / Pflegegebote / Hinweise zur Entwässerung etc.

Zum entscheidenden Teil ergibt sich ein Ausgleich durch das Gestalten der Wiesenfläche südlich des Seebaches und im Bereich des Bachlaufes:

Auf Anregung des Planers wurde vom Maßnahmeträger das südlich des Seebaches gelegene Hangwiesengrundstück erworben, um den erforderlichen Retentionsraum und ein landschaftlich wertvolles Feucht- und Gehölzbiotop zu schaffen.

Durch die Umwandlung der Wiesenfläche in ein Biotop wird die Ost- West- Vernetzung zu den Anschlussbiotopen (Seggenfeuchtgebiet und Erlenbruchwälder) wesentlich verbessert.

Das Grundstück (Teilfläche von FlNr. 1647) wird bisher als Weidefläche genutzt und ist wegen seiner Hangneigung und hohen Bodenfeuchte großer Trittbelastung ausgesetzt.

Der südliche Bachuferrand besteht derzeit aus einer ca. 120 cm hohen, ca 70 Grad geneigten unbewachsenen Erdböschung.

Als Planungsziel wird gesetzt:

Erstellen einer ebenen Talsohle, durch die sich der Bach schlängelt und bei Hochwasser verlagern kann. Auf der Talsohle soll eine Hochstaudenflora mit Schilfnestern (im sonnigen Bereich) entstehen. Die Begrünung soll durch Selbstansiedelung über Samenanflug aus den umliegenden Beständen erfolgen. Bei Bedarf kann die Schilfansiedelung durch eine punktweise Bepflanzung angeregt werden. Die Weiden sind durch Steckhölzer von den benachbarten vorhandenen Weiden anzusiedeln.

Die Pflege beschränkt sich auf das Ausmähen der Neupflanzungen bis zur ausreichenden Unkrautunterdrückung und das Entfernen von Gehölzfremdaufwuchs im Bereich der Talsohle, sowie das „Auf-den-Stock-setzen“ einzelner Gehölze bei zu starker Beschattung der Schilfflächen.

Oberhalb des Seebaches ist eine heimische Heckenstruktur zu pflanzen.

Der Wiesenstreifen oberhalb (südlich) der Strauchpflanzung ergibt sich aus dem Nachbarrecht, das einen vier Meter breiten Pflanzabstand fordert. Dieser kann vom Nutzer der angrenzenden Wiesenflächen mitgemäht werden, jedoch darf der Streifen nicht gedüngt werden.

Während der Brutzeit muss die Einhaltung eines Betretungsverbotes durchgesetzt und überwacht werden (Hinweisschilder, Kontrollen).

12.4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich

Die Eingriffs- und Kompensationsberechnung unter Zugrundelegung obiger Ausführungen ergibt, dass der ökologische Ausgleich für die Ausweisung des Wohngebietes bzw. Änderung des Mischgebietes in Wohngebiet (Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann und keine zusätzlichen Ausgleichsflächen notwendig werden.

BEBAUUNG FIRMENGELÄNDE MITTERMAIER IN OBERDORFEN												EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG							
		Flächenantl. Planung qm		Überb. Fl. Bestand qm		GRZ+Ü Bestand qm		IV Planung qm		GRZ+Ü Planung		Wert Gewichtung		Ko - Wert Wert x Gew.		Flächen- Anteil ha		Kompens.- Fläche ha	
0	unversiegelte / unbeeinträchtigte Grünflächen, die nicht verändert werden die landschaftspfleg o. ökolog. optimiert werden	843,83	843,83									2-2	1,000	0,00	0,084		0,000		0,000
	Retentionsraum nördlich																		
	Ortsrandbegrünung	533,26	533,26									1-1,5	1,000	-0,50	0,053		-0,027		-0,027
	FINr 1514 teilw. (ca Fläche)	181,00																	
	FINr 1647 teilw. (ca Fläche)	1.797,00	1.978,00									2-3	1,000	-1,00	0,198		-0,198		-0,198
1	Bodenverlust und Versiegelung											GRZ+Ü Plan - Best							
	Baufläche 1	3.706,00																	
	FINr. 1641/1	373,82																	
	abz. Ortsrandbegrünung	37,74																	
	abz. Wohnwege	163,60																	
	abzüglich Anteil A-Strasse	9.037,00	3.130,84	0,00								0,47	0,300	0,14	0,313		0,044		0,044
	FINr. 1648/3	241,10																	
	außerhalb Geltungsb.	159,44																	
	abz. Ortsrandbegrünung	843,83																	
	abz. Retentionsraum nördlich	552,20																	
	abzüglich Anteil A-Strasse	75,00																	
	abz. Parkierung im Begleitgr.	362,15																	
	abz. Wohnwege	0,00																	
	abz. Treppe zum Seebach	790,80	6.803,28	1,04								-0,53	0,300	-0,16	0,680		-0,108		-0,108
	A- Straße mit Parkpl. i Grün	399,89	1.190,69									1,00	0,300	0,30	0,119		0,036		0,036
	Wohnwege mit Brücke																		
	Summe		11.124,81																
2	Unmittelbare Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes																		
	keine oder geringe Beeinträchtigung																		
	s. Baugrundgutachten:																		
	insgesamt nur gering ver- sickerungsfähiger Boden																		
	FINr. 1648/3	9.037,00																	
	abz. Ortsrandbegrünung	159,44																	
	abz. Retentionsraum nördlich	843,83																	
	abz. außerhalb Geltungsb.	241,10																	
	FINr. 1641/1	3.706,00	11.124,81									0,00	0,250	0,00	1,112		0,000		0,000
	abz. Ortsrandbegrünung	373,82										1,00	0,250	0,25	0,000		0,000		0,000
	signifikante Verschlechterung sehr ungünstig											2,00	0,250	0,50	0,000		0,000		0,000
	Summe		11.124,81																

3	Lebensraumentwertung						
	Gebiete ohne Lebensraumfunktion	bisheriger Lagerplatz abz. Ant. Retensionsr	7.095,90 0,00	7.095,90			
	Gebiete mit geringer Lebensraumf.	FINr. 1648/3 Grenzhecke (ca 10 Jahre) Grünland (Weideflächen) abz. Ortsrandbegrenzung FINr. 1641/1 Grünland (Weideflächen) abz. Ortsrandbegrenzung	150,00 755,72 159,44 3.706,00 373,82	4.078,46			
	Gebiete mit mittlerer Lebensraumf.	bisheriger Uferstreifen abz. Retensionsraum nördlich	834,03 843,83	-9,80			
	Gebiete mit hoher Lebensraumf.			0,00			
	Gebiete mit sehr hoher Lebensraumf. Summe			0,00 11.164,56			
4	Beeinträchtigung des Kleinklimas						
	keine oder geringe Beeinträchtigung	FINr. 1648/3 abz. außerhalb Geltungsab. abz. Retensionsraum nördlich abz. Ortsrandbegrenzung	9.037,00 241,10 843,83 159,44	7.792,63			
	signifikante Verschlechterung	FINr. 1641/1 abz. Ortsrandbegrenzung	3.706,00 373,82	3.332,18			
	sehr ungünstig			0,00			
	Summe			11.124,81			
5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes						
	keine oder geringe Beeinträchtigung			8.702,98			
	signifikante Verschlechterung	80 m von 470 m Grenze des Plangebietes beeinflussen den Ortsrand, daher werden berechnet: 17%	471,00 14.479,90	2.461,58			
	sehr ungünstig mit Fernwirkung			0,00			
	Summe			11.164,56			

Dorfen, den 29.06.2001



.....
Sterr (1. Bürgermeister)

München, den 29.06.2001



.....
Dipl.-Ing. Hans Neuner, Architekt VDA
(Architekt)

Münsing, den 29.06.2001



.....
Dipl.-Ing. Franz Kieninger
(Landschaftsarchitekt)

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 7-18-12,13,

Maßstab 1 : 1000

Vergrößerung aus 1 :

(zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Zeilhofen

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Erding, den 22. 8. 00

Vermessungsamt Erding

i. A.

