

Stadt Dorfen

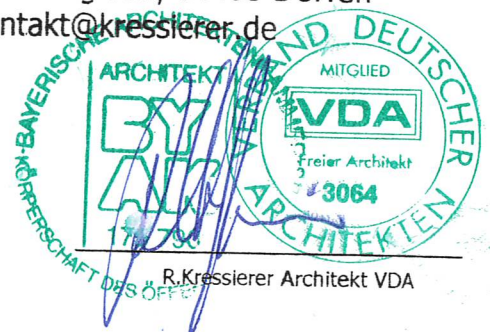
Bebauungsplan

„Eibach Süd“

Robert Kressierer, Architekt VDA, Dipl.Ing.(FH), Gewerbering 31a, 84405 Dorfen
Tel.: 08081-2619, Fax.: 08081-4413, E-Mail: kontakt@kressierer.de

Dorfen, 28.08.00

Geändert: 11.10.2000
Geändert: 26.02.2001
Geändert: 05.04.2001



Die Gemeinde Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1-4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – Maß-NG)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro Robert Kressierer in Dorfen gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Eibach Süd als

SATZUNG.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
auch E+D zulässig
Versetzte Geschosse zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



Firstrichtung



Nur Doppelhaus zulässig



Nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise

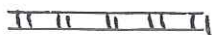
4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie u. Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen



Vorh. Fuß- und Radweg

5. Grünflächen, Grünordnung



öffentliche Grünfläche



vorgeschlagene zu pflanzende Bäume



vorh. zu erhaltender Baum (kann entfernt werden, wenn eine Ersatzbepflanzung vorgenommen wird)



vorh. öffentliche Grünfläche

6. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksteilung

457/15

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Parzellennummern



Flächen für Garagen

Ga

Garagen (auch überdachte Stellplätze zulässig)

- 3,5 -

Maße



vorh. Gebäude

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Doppelhaushälfte:

G.R. 80 m²

Einzelhaus Parzelle 5:

G.R. 140 m²

Einzelhaus Parzelle 6 - 14:

G.R. 110 m²

2.1 Anzahl der Wohneinheiten

Parzelle Nr.: 1 bis 4	(1 Wohnung)	1 WE pro Doppelhaushälfte
Parzelle Nr.: 5	(2 Wohnungen)	2 WE pro Einzelhaus
Parzelle Nr.: 6 bis 14	(1 Wohnung)	1 WE pro Einzelhaus

3. Gestaltung

3.1 Max. zulässige Wandhöhe bei Doppelhaus (OK Rohdecke KG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit AK Außenwand) 6,30 m.

Max. zulässige Wandhöhe bei Einzelhaus
(OK Rohdecke KG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit AK Außenwand) 5,30 m.

Gebäudeabmessung bei Doppelhaus und Einzelhaus Länge zur Breite mind. 1,4 zu 1.

Bei Parzelle 1 u. 2 auch versetzte Geschosse zulässig. Wandhöhe Hangoberseite 5,40 m. Hangunterseite 6,50 m First mittig vom Gebäude.

3.2 Sockelhöhe, ab OK Kellerrohdecke bis OK Gelände max. 0,30 m.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Bei Parzelle 1 bis 5 Abgrabung im Bereich Gebäude und Gelände passend zum Gebäude zulässig.

3.4 Dächer Hauptgebäude und Garagen

Dachform	Satteldach, bei Garage Parzelle 1 u. 2, Pultdach zulässig
Dachneigung bei Doppelhaus	25° bis 32°
Dachneigung bei dazugehörigen Garagen	25° bis 32°
Dachneigung bei Einzelhaus	28° bis 38°
Dachneigung bei dazugehörigen Garagen	28° bis 38°
Pultdach Garage Parzelle 1 u. 2	7° bis 17°
Dachdeckung	ziegelrote Dachpfannen, bei Garage Parzelle 1 u. 2 bei Pultdach auch Blechdach zulässig
Vordachbreite Ortgang und Traufe	max. 70 cm
" Zwerchgiebel	max. 20 cm

3.4.1 Bei Doppelhäusern Gebäude profilgleich, d.h. Dachneigung, Wandhöhe und Gebäudetiefe gleich

3.5 Dachaufbauten

3.5.1 unzulässig:

Dacheinschnitte, Schleppgauben und Dachgauben

3.5.2 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche sind zulässig.

3.5.3 Zwerchgiebelfirst mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude Breite bei Einzelhaus 3,50 m 1 x pro Hausseite Breite bei Doppelhaus 4,50 m 1 x gemeinsame Zwerchgiebel pro Hausseite (Der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen)

3.6 Wintergärten dürfen die Baugrenze bis 3,0 m Tiefe überschreiten. Der Wintergarten darf nur an einer Gebäudeseite angebracht werden. Wintergartenlänge bei Einzelhaus 5,0 m Wintergartenlänge bei Doppelhaushälfte 4,0 m Wintergarten darf zum Nachbar-Doppelhaushälfte an die Grenze gebaut werden. Die Grundfläche dieser Wintergärten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden.

3.6 Abstand der Einzelhäuser zu Grundstücksgrenze –Nordwesten + Südosten- mind. 3,50 m

4. Garagen, Nebenanlagen

4.1 Garagen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig. Garage bei Parzelle 4 darf an das Hauptgebäude oder an der Grenze errichtet werden. Abstand zwischen Garage und Hauptgebäude oder Garage zur Grenze mind. 3,0 m.

4.2 Anzahl der Stellplätze 2 St. P Pro WE Der Stauraum vor der Garage wird als Stellplatz angerechnet. Stauraumtiefe mind. 5,0m

4.3 Zusammengebaute Grenzgaragen gleiche Dachneigung und profilgleich. Garagenlänge an der Grenze max. 8,0 m, Wandhöhe 3,0 m

4.4 Müllbehälter sind an die Einfriedung oder Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren. Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern hierdurch nicht Flächen für grünordnerische Maßnahmen betroffen werden. Es dürfen nur versickerungsfähige Materialien, z.B. Rosengittersteine verwendet werden.

5. Höhenlage der Gebäude (Abweichungen bis 0,25 m zulässig)

Gebäudehöhenlage Wohngebäude K.G. Rohdecke

Parzelle 1 u. 2 473,50 ü.NN

Parzelle 1 u.2 Bei versetztem Geschoß KG Rohdecke 473,00 ü.NN

Eingangshöhe Nordseite

Sonstige Parzellen max. 30 cm über Straßenrand

6. Einfriedungen

6.1 Zulässig sind:

Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,0 m hoch,
Maschendrahtzäune, sockellos, max. 1,0 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen
Grundstücksgrenzen, hinterpflanz.

6.2 Einfriedung bei Garagenzufahrten unzulässig

7. Grünordnung Freiflächen

7.1 Bäume

Je privater Bauparzelle ist mindestens 1 Baum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbaum-Hochstamm	alte Lokalsorte

Pflanzqualität: H, 3xv, 16-18

Die dargestellten Bäume werden angerechnet. Die Lage der neu zu pflanzenden Bäume kann geringfügig verschoben werden

7.2 Sträucher

Mindestens 5% jeder Bauparzelle sind mit Sträuchern zu bepflanzen, Die Pflanzung soll vor allem entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen erfolgen (Ortsrand) Es werden folgende Arten empfohlen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7.3 Kfz-Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B.Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

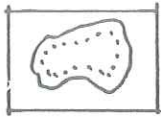
8.1



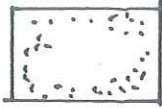
8.2 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Gemarkung Zeilhofen aufgewertet

A black and white topographic map of a rural area. The map shows a winding river or stream on the left, a large rectangular building complex in the center, and a large open field on the right. The map is divided into numerous small plots, many of which are numbered. A scale bar at the bottom right indicates a scale of 1:5000. The word "Schönfeld" is written across the top right. The map is oriented with North at the top.



Anlage feuchter Mulden durch Abtrag und Abfuhr des Oberbodens,
Tiefe max. 50 cm



Extensiv genutzte Wiesenflächen
Mahd nur im Zweijahresrhythmus, keine Düngung.



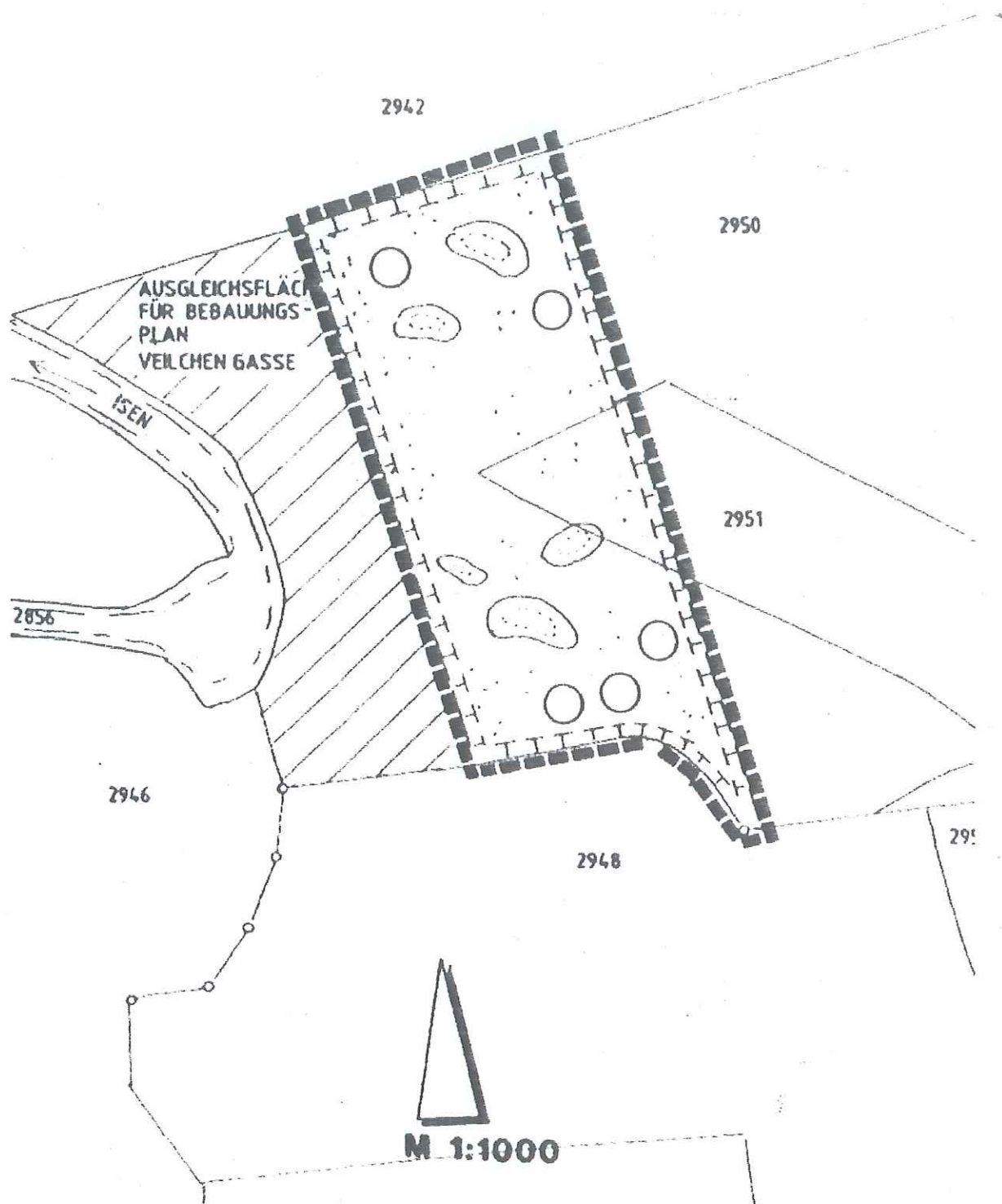
Abgrenzung zur intensiv genutzten Umgebung durch Einbringen von Wurzelstöcken.

Pflanzung von Einzelbäumen

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten,

Pflanzqualität H, 2xv, StU 10- 12:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weid



D. HINWEISE DURCH TEXT

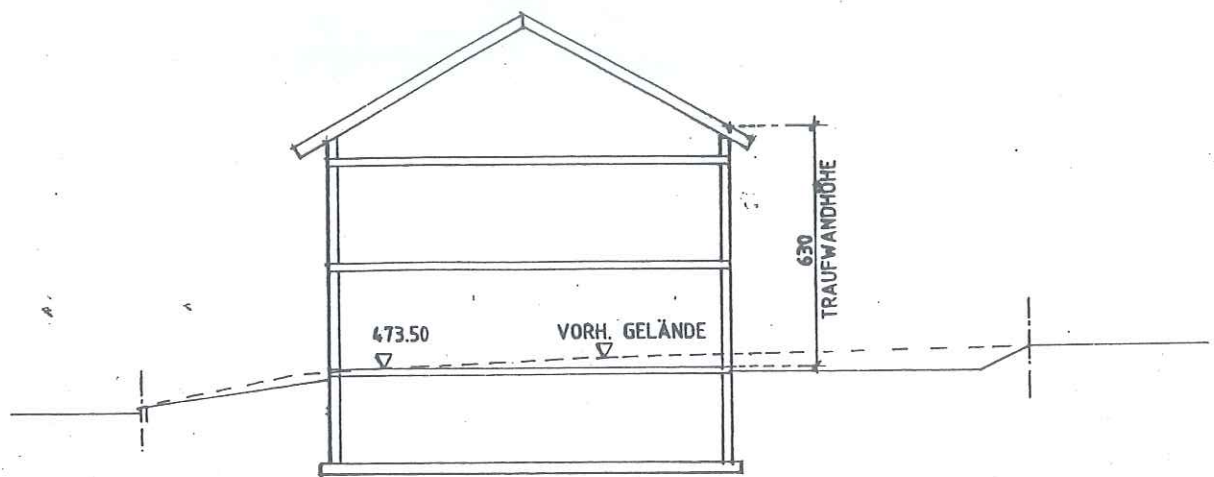
Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
2. Abwasser im Mischsystem.
3. Für die Gartenbewässerung sind Zisternen bzw. Regenwassernutzung wünschenswert.
4. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

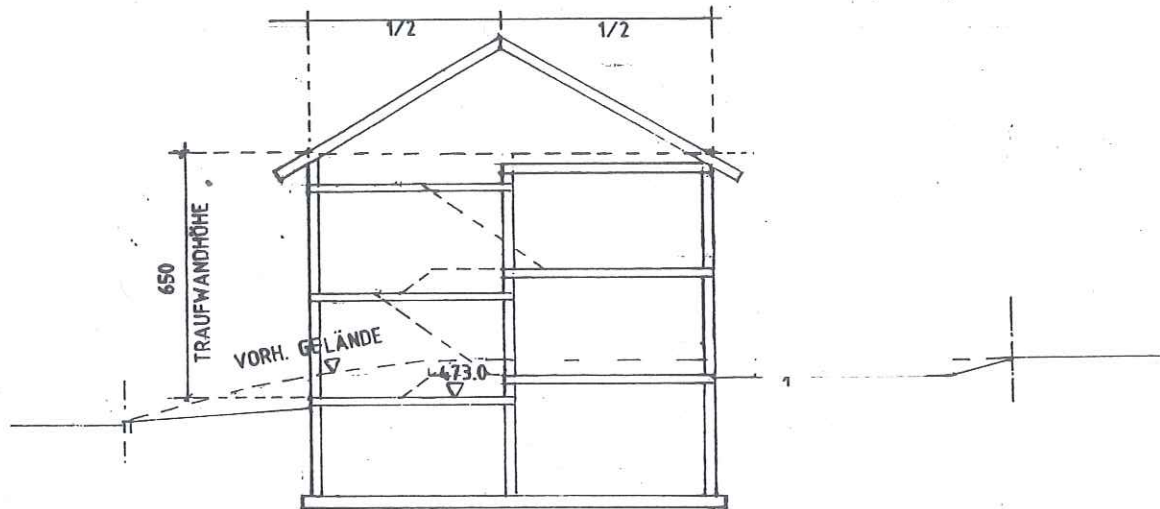
Landwirtschaft:

5. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist zeitweise mit Staub-Lärm u. Geruchsbelästigungen zu rechnen.
6. Der Erwerber bzw. Bebauer der Grundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden
7. Straßengestaltung:
Vorhandene Straße (ca. 3,0 m) geteert wird auf 4.5 m verbreitert

PARZELLE 1 u. 2 SCHNITT GEBÄUDEMITTE DOPPELHAUS



PARZELLE 1 u 2 VERSETZTE GESCHOSSE



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadt-/Gemeinderat Dorfen am 11.10.00 gefaßt und am 14.11.00 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 04.09.01

J. Patschky
2. Bürgermeister Patschky

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11.10.00 hat in der Zeit vom 15.11.00 bis 16.12.00 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 04.09.01

J. Patschky
2. Bürgermeister Patschky

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11.10.00 hat in der Zeit vom 16.11.00 bis 18.12.00 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 04.09.01

J. Patschky
2. Bürgermeister Patschky

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 26.02.01 hat in der Zeit vom 30.04.01 bis 31.05.01 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 04.09.01

J. Patschky
2. Bürgermeister Patschky

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.01 wurde vom Stadt-/Gemeinderat Dorfen am 27.06.01 gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 04.09.01

J. Patschky
2. Bürgermeister Patschky

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 31.07.01; 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 05.04.01 in Kraft (§ 10 BauGB).



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 04.09.01

J. Patschky
2. Bürgermeister Patschky