

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 56 "OBERDORFEN SÜD-OST" der Stadt Dorfen



(Abbildung zur Übersicht, Akt. Plan sh. gesond. Planfassung !)

Planfassung 1. Auslegung	13.04.2022
Planfassung 2. Auslegung	08.02.2023
Planfassung 3. Auslegung	14.02.2024
Satzungsbeschluss	31.07.2024

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 • 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

Präambel:

Die Stadt Dorfen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als
S a t z u n g.

Die 3.Änderung des Bebauungsplanes OBERDORFEN SÜD-OST erstreckt sich auf die Flurstücke mit Fl.St.Nr. 1753, 1753/2 und 1460 jeweils Teilfläche der Gemarkung Zeilhofen

Teil 1. Zeichenerklärung

1.1 FESTSETZUNGEN

1.1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. §4 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 250

maximale Grundfläche in m²
z.B. max. 250m²

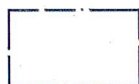
II

maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG)
z.B. max. 2 Vollgeschoße



Höhenbezugspunkt

1.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

1.1.4 Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

1.1.5 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



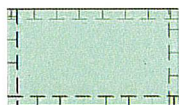
Einfahrt / Zufahrt

1.1.6 Nebenanlagen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

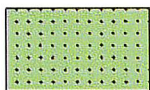
1.1.7 Grün- und Freiflächen



Ausgleichsfläche



Baum, neu zu pflanzen auf privaten Grünflächen



Ortsrandeingrünung

1.1.8 Sonstiges

2 WE

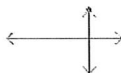
Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude
z.B. maximal 2 Wohneinheiten



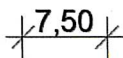
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Oberdorfen Südost
Ursprungsfassung vom 13.01.2004



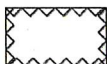
Geltungsbereich 3. Änderung des
Bebauungsplanes Oberdorfen Südost



Firstrichtung als Mittelstrich im
vorgeschlagenen Baukörper



Bemaßung
z.B. 7,50 m



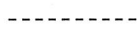
Umgrenzung von Flächen die von
Bebauung freizuhalten sind

1.2. HINWEISE DURCH

1.2.1 Planzeichen



1.2.1.1 Vorgesehene Form für neue Baukörper
(mit Firstlinie)



1.2.1.2 nicht festgestellte Flurstücksgrenze



1.2.1.3 Vorhandene Grundstücksgrenzen
mit Grenzstein



1.2.1.4 Bestehende Wohn- u. Nebengebäude

1.2.2 Zahlen

1753/2

1.2.2.1 Flurstücknummer, z.B.1753/2

1

1.2.2.2 Nummerierung der Parzellen

45a

1.2.2.3 Hausnummer

1.2.3 Symbole

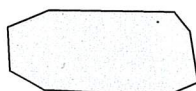
Grundfläche	Anzahl der Wohneinheiten
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

1.2.3.1 Nutzungsschablone

1.2.4 Sonstiges



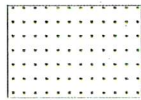
1.2.4.1 Baum / Bepflanzung bestand (ohne Aufmaß / schematisch)



1.2.4.2 Regenrückhalte- und Versickerungsmulde
(hier schematisch / Ausführung nach Projektierung)



1.2.4.3 Unterflurhydrant



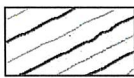
1.2.4.4 Landschaftsschutzgebiet "Isental und südliche Quellbäche"



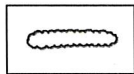
1.2.4.5 Hochwassergefahrenfläche HQ 100 bzw. Wasserschutzgebiet Isen



1.2.4.6 Hochwassergefahrenfläche HQ extrem



1.2.4.7 Höhenlinien im Abstand 0,50m
Bezeichnung z.B: 445.00 m.ü.NN



1.2.4.8 Baumreihe / Strauchgruppe Bestand

Teil 2. Texte

2.1. FESTSETZUNGEN

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unabhängig von der Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche für die Bauparzelle der 3ten Änderung darf eine GRZ von 0,40 gemäß BauNVO 2017/2021, § 17, nicht überschritten werden.

Dies gilt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Terrassen sind ein Teil der Hauptanlage und sind auf die Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen.

2.1.2.1 GRZ Überschreitung

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen um bis zu 25% und nach §19 Abs. 4 BauNVO durch die in Absatz 4.1 (= *Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten*) aufgezählten Grundflächen um bis zu 50% überschritten werden.

2.1.3 Wohneinheiten

Sofern durch die Planzeichnung keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten folgende Obergrenzen:

Einzelhaus: 2 WE

2.1.4 Garagen und Stellplätze

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung der Stadt Dorfen vom 01.10.2019 ist einzuhalten.

Garagen und gedeckte Stellplätze sind nur in den für sie in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.1.5 Hangsicherung

Ggf. erforderliche Hangsicherung soll durch geeignete Pflanzungen erfolgen. Stützwände sind nur im unbedingt erforderlichen Maß bis max. 50cm und mit einem mind. Abstand zur Grundstücksgrenze von 50cm zulässig. Es sind natürliche Materialien zu verwenden. Ggf. erforderliche Stützmauern sind zu begrünen. An der Grundstücksgrenze ist das natürliche Gelände zu erhalten. Die Veränderung des Geländes muss so gering wie möglich gehalten werden, max. nach vorstehenden Vorgaben.

2.1.6 Wasserwirtschaft

Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung bzw. sonstige nachteilige Auswirkungen auf tieferliegende Bereiche entstehen.

Die Erschließungsstraße bleibt unverändert.

Schicht- und Hangwasser

Der Bauwerber hat sich eigenverantwortlich gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.

Niederschlagswasser

Zur Regenwassernutzung ist die Verwendung einer Zisterne festgesetzt. Dieses Wasser steht einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung zur Verfügung. Pro 100 m² versiegelte Fläche ist ein Speichervolumen 2.000 Liter vorzusehen.

Durch einen Sickertest wurde die Versickerungsfähigkeit untersucht. Der Durchlässigkeitsbeiwert k_f des Untergrundes wurde mit einem Wert von $k_f = 3,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ermittelt. Somit ist eine oberflächige Versickerung möglich.

Es wird eine oberflächige Versickerung über eine Versickerungsmulde festgesetzt. Die Versickerungsmulde ist gemäß der Bewertung nach DWA M 153 mit mindestens 10 cm Oberboden auszuführen. Die Mulde ist, um einer Verdichtung des Muldenbodens oder Erosionserscheinungen entgegenzuwirken und somit die Versickerungsleistung zu sichern, möglichst kurzfristig nach ihrer Herstellung und rechtzeitig vor Beaufschlagung mit Niederschlagswasser einzusäen.

Möglich ist auch die Verwendung von Fertigrasen sowie eine Bepflanzung mit Bodenbedeckern oder Hochstauden. Auf der belebten Oberbodenzone dürfen keine Fremdmaterialien wie z.B. Kiesel oder Rindenmulch aufgebracht werden. Die Beschickung der Versickerungsmulde ist so zu gestalten, dass über die gesamte Fläche eine gleichmäßige Verteilung stattfindet. Die Mulde darf beim Bemessungsregen eine maximale Einstauhöhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Mulde ist entsprechend den Vorgaben im DWA-Arbeitsblatt A 138 zu betreiben und zu warten. Bei Bedarf ist die Durchlässigkeit der Mulden durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen.

Zum Überstauschutz ist ein ausreichender Rückhalteraum für ein 10-jähriges Regenereignis in der Sickermulde vorzusehen.

Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser und somit von Abwasser in den Untergrund und damit in das Grundwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer behördlichen Erlaubnis bedarf. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadloze Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach §23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt wird, gilt weiterhin die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist wie bisher ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Regen-/Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser des Bauvorhabens ist vor Bezug an die vorhandene städtische Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

2.1.7 Höhenlage von baulichen Anlagen



Der Höhenbezugspunkt, angegeben in Meter über Normalnull wird für Parzelle 1 der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 auf 445,50 Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 festgesetzt.

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf maximal 5,85m ab Höhenbezugspunkt betragen.

Die Wandhöhe des Nebengebäudes soll dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Der First des Nebengebäudes muss unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes verlaufen.

Die Abstandsflächen nach BayBO bzw. örtlicher Satzung sind einzuhalten.

2.1.8 Bauliche Gestaltung

2.1.8.1 Einbindung des Gebäudes in das natürliche Gelände

2.1.8.2 Hauptgebäude und Nebengebäude in Holzschalung senkrecht (z.B. naturbelassen für Verwitterung oder karbonisierte Oberflächen)

2.1.8.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig

2.1.8.4 Die Dachdeckung hat mit dunkelgrau- oder dunkelbraun getönten Dachziegeln zu erfolgen.

Pult- und Flachdächer müssen begrünt werden (Verweis auf Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen sh. Pkt. 2.1.4)

2.1.8.5 Dachaufbauten zur Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut mit max. 20cm Abstand zu dieser aufzulegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

2.1.8.6 zulässige Dachform

Hauptgebäude	Satteldach	25° - 35° DN
--------------	------------	--------------

Nebengebäude	Satteldach	25° - 35° DN
--------------	------------	--------------

sowie Flachdach oder Pultdach bis 10° DN

2.1.9 Nebenanlagen

Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den speziell dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig und als ein einheitlicher Baukörper in Zusammenhang mit dem Garagengebäude auszuführen.

2.1.10 Grünordnung

Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

Durchgrünung

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

Ortsrandeingrünung

In Süden ist eine 3 m breite arten- und struktureiche Hecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Es sind Sträucher und Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind Versiegelungen, Materialablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Ausgefallenen Pflanzen müssen ersetzt werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Das Plangebiet ist im Bestand bereits weitgehend versiegelt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. Die auszugleichenden Flächen werden nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung) eingestuft. Es handelt sich um teilversiegelte Flächen bzw. intensiv genutzte Grünland.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von 0,40 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I und dem Typ A zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Es wird ein Wert von 0,4 für die auszugleichende Fläche festgelegt. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 m² ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 400 m².

Im Osten des Plangebiets ist eine 400 m² große Streuobstwiese als Ausgleichsfläche anzulegen. Es ist eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität: H, 3xv., StU 12-14) gemäß Planzeichen anzulegen. Die Wiese wird abschnittsweise mit autochthonem Saatgut (mind. 50 % Kräuteranteil und mind. 40 Arten) aus zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Ansaat hat auf vorbereitetem, feinkrümeligem Saatbeet zu erfolgen.

Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Innerhalb der Fläche sind Versiegelungen, Materialablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Ausgefallenen Pflanzen müssen ersetzt werden.

Freiflächengestaltungsplan

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen und Bestandteil des Bauantrages.

Versiegelung

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, zu befestigen, um den oberflächigen Wasserabfluss zu reduzieren.

Fassadenbegrünung

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste B.8.9 zu begrünen.

Ausführung von Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes bzw. der Erschließung vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

Artenliste

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen. Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium - Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Fraxinus ornus – Blumenesche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus *Thuja* (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holzzäune zulässig. Ein Maschendrahtzaun kann ausgeführt werden, wenn dieser zurückversetzt mit vorgelagerter Bepflanzung ausgeführt wird. Die Einfriedungen sind maximal 1,0 m hoch und mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Durchgehende Sockel und Sockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

Umweltprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.2. HINWEISE DURCH TEXT

2.2.1 Denkmalpflege

Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

2.2.2 Müllabfuhr

Abfallbehältnisse gem. Abfallwirtschaftssatzung sind an der Erschließungsstraße Flurnummer 1460 (Gemarkung Zeilhofen) bereitzustellen und zeitnah nach Leerung wieder abzuholen.

2.2.3 Altlasten

Im Bereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind der Stadt Dorfen keine Altlasten bekannt !

Sollte sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art Hinweise auf auffälliges Aushubmaterial, Abfälle oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Stadt Dorfen sowie das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht im Landratsamt Erding zu informieren.

2.2.4 Brandschutz

Verkehrsflächen sind gem. DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzulegen.

Ein Unterflurhydrant ist in weniger als 50m Entfernung vorhanden (Lage vor Anwesen auf Fl.St.Nr. 1754/5, Hs.Nr. 47a)

Für eine Detailprüfung wird die Brandschutzdienststelle im weiteren Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

2.2.5 Immissionen

2.2.5.1 Landwirtschaftlich

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

2.2.5.2 Gewerblich

Durch angrenzende bestehende Gewerbebetriebe können betriebsübliche Emissionen (Lärm, Gerüche, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs auch zu unüblichen Zeiten auftreten, die geduldet werden müssen.

2.2.6 Wasserwirtschaft

2.2.6.1 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität stetig zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - vor allem im Planungsgebiet den von Norden abfallendem Hang - zunehmen.

Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherrn hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen eine mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:
www.bmub.bund.de/P3275

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Flyer: Voraus denken- elementar versichern (weitere Informationen:
www.elementar-versichern.de)

2.2.6.2 Hang-/Schichtenwasser

Alle Gebäudeteile sollen bis 25 cm über Geländeoberkante (GOK) wasserdicht und auftriebssicher, sowie zur Abhaltung von möglichem Hangwasseraustritt, wasserdicht errichtet werden. Dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, dgl.

Die Eigentümer haben sich selbst gegen Hang-/Schichtenwasser zu sichern.

2.2.6.3 Niederschlagswasser / Wassernutzung

Informationen stehen auf der Homepage des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz unter *Themen / Wasser / zur Verfügung*.

2.2.7 Telekommunikation

Die bestehenden Leitungen der Telekom dürfen durch die Baumaßnahmen nicht geändert oder beschädigt werden.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das Merkblatt " Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau, noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden.

2.2.8 Allgemeine Angaben zur Pflanzung

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten. (z.B: Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern)

Kartengrundlage :

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000

Vermessungsamt Erding

Ergänzungen des Baubestandes erfolgte durch das

Büro Thalmeier-Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

Maßentnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

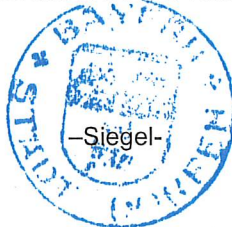
Verfahrensvermerke

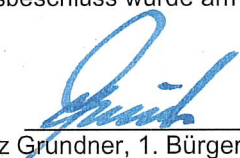
Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 11.12.2019 und erneut am 13.04.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 22.09.2022

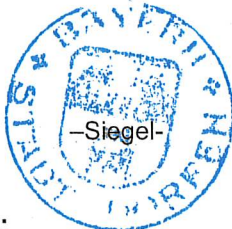


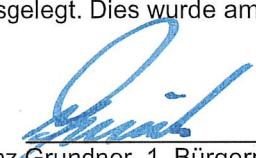

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 13.04.2022 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 18.08.2022 bis einschließlich 21.09.2022 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Dies wurde am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 22.09.2022




Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2022 bis einschließlich 21.09.2022 beteiligt.

Dorfen, den 22.09.2022

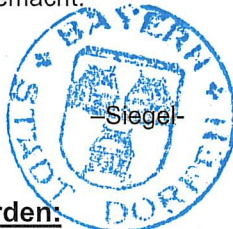


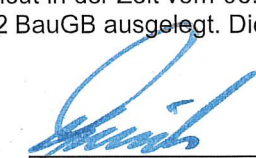

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

4. 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.02.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, erneut in der Zeit vom 06.09.2023 bis einschließlich 22.09.2023 öffentlich gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Dies wurde am 25.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 25.09.2023



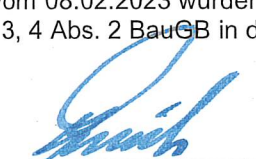

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

5. 2. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2023 bis einschließlich 22.09.2023 beteiligt.

Dorfen, den 25.09.2023



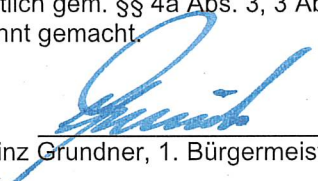

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

6. 3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.02.2024 mit der Begründung erneut in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 öffentlich gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Dies wurde am 25.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 06.05.2024

– Siegel –

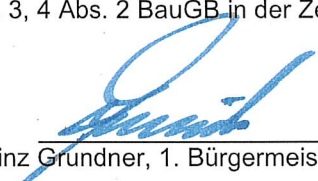

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

7. 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 beteiligt.

Dorfen, den 06.05.2024

– Siegel –

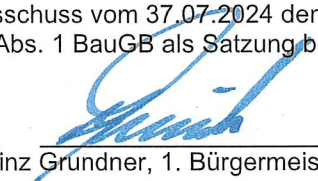

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschuss vom 31.07.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 02.08.2024

– Siegel –


Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Stadt Dorfen, den 02.08.2024
(Stadt Dorfen)

– Siegel –

.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

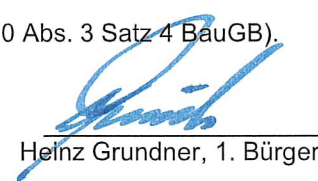
6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 08.08.24. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den Ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dorfen, den 10.09.2024

– Siegel –


Heinz Grundner, 1. Bürgermeister