

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

INHALT

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass
2. Planungsziel

B PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
2. Geltungsbereich

C Ergebnisse der Bestandsaufnahme

1. Lage im Ortsgebiet
2. Gebietscharakter
3. Art der Nutzung
4. Maß der Nutzung
5. Bau- und Freiraumstruktur
6. Belegungsstruktur
7. Gebäudetypus / Dachneigung
8. Gebäudegestaltung
9. Topographie
10. Stellplatzsituation
11. Erschließung
12. Immissionen

D PLANUNGSKONZEPT

1. Allgemeines
2. Baustruktur
3. Art der Nutzung
4. Maß der Nutzung
5. Belegungsstruktur
6. Freiflächengestaltung
7. Höhenlage der baulichen Anlagen
8. Immissionsschutz

A ALLGEMEINES

1. PLANUNGSANLASS

Für das Planungsgebiet, das weitgehend bebaut ist, besteht kein Bebauungsplan. Bis vor kurzem war der Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als Aussenbereich dargestellt und vom Landratsamt Erding auch so klassifiziert. Erst mit der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Frühjahr 2003 abgeschlossen worden ist, erfolgte eine nutzungsadäquate Darstellung im F-Plan. Trotz der Aussenbereichslage wurden in der Vergangenheit zwei Doppelhäuser – wohl nach den Kriterien und auf der Grundlage von § 34 BauGB – (Fl.Nr. 1766/1, 2, 3 und 4) genehmigt.

Zur Bereinigung dieser unklaren planungsrechtlichen Situation, zur Ausweisung von Baurecht auf den Fl.Nr. 1457/1 und 1765 und zur Sicherung des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. PLANUNGSZIEL

Im bereits bebauten Bereich ist es Ziel des Bebauungsplanes, die bauliche Entwicklung so zu lenken, dass der Dorfgebietscharakter hinsichtlich Baukörpertypus und Bewohnerstruktur erhalten und in diesem Sinne weiterentwickelt wird.

Für die noch freien Flächen soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Bebauung schaffen, die der Ortsrandsituation Rechnung trägt.

Die Ortsrandeingrünung im Hangbereich soll dauerhaft gesichert werden. Am südöstlichen Rand der Bebauung soll durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass das Landschaftsschutzgebiet, das möglicherweise auch Hochwasserretentionsraum der nahen Isen ist, vor einer Ausweitung der Bauflächen geschützt wird.

Bestehendes Baurecht soll neu geordnet und an die aktuelle Situation angepasst werden.

Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB ist es notwendig, den Dorfgebietscharakter entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu stärken.

B PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Neben der oben geschilderten Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan ist es erforderlich, die in den Flächennutzungsplan eingearbeiteten Vorgaben des Landschaftsplanes im Bebauungsplan umzusetzen. Dies betrifft folgende Bereiche:

- bestehende Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Hangleite des Isentales
- bestehendes, allerdings von Bauwünschen bedrohtes Landschaftsschutzgebiet im Südosten der Bebauung, das zum Teil auch in die Parzellen des Planungsgebietes hineinreicht.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Flächennutzungsplan stellt seit seiner 7. Änderung das Planungsgebiet als Dorfgebiet dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht über die Flächenumgrenzung des Flächennutzungsplanes hinaus. Dadurch soll für den östlichen Bereich der Parzelle 1457/1 Baurecht in städtebaulich und landschaftsplanerisch akzeptablem Umfang geschaffen werden. Weiterhin soll dadurch die Ortsbildprägende Begrünung des Isentalhanges dauerhaft gesichert werden. Dieser Bereich soll gleichzeitig auch die als Ausgleichsfläche nach den Vorgaben des Naturschutzgesetzes dienen.

Im Hinblick auf die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches soll im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft werden, ob nicht die Einbeziehung der ausserhalb des Geltungsbereiches liegenden Teile der Grundstücke mit entsprechenden Festsetzungen zur Grünordnung einen besseren und dauerhafteren Schutz des Landschaftsschutzgebietes darstellt als die durch den Aufstellungsbeschluss vorgesehene enge Fassung des Geltungsbereiches, wobei dann die besagten Grundstücksbereiche im Aussenbereich liegen würden und damit nach den Kriterien des § 35 BauGB bebaubar wären.

C ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

1. LAGE IM ORTSGEBIET

Der historische Ortskern Oberdorfs ist in einer Senke der Isental – Hangleite situiert, liegt aber noch deutlich höher als der Talboden. Das Planungsgebiet, das ursprünglich nur einige landwirtschaftliche Hofstellen umfasste, hat zusammen mit zwei weiteren Hofgruppen den Siedlungsbereich des Kernortes in das Isental hinaus erweitert. Durch die Lage auf einer Terrasse von geringer Höhe ist vermutlich auch der Schutz vor Hochwasser gegeben.

2. GEBIETSCHARAKTER

Das Planungsgebiet hat seinen hergebrachten Charakter, der geprägt war durch die lockere Gruppierung von einigen ortstypischen Hofstellen, mittlerweile durch die Erweiterung, die ausnahmslos durch Wohngebäude erfolgte, teilweise eingebüßt. Vorherrschend ist nunmehr der generelle Eindruck eines Wohngebietes, wobei die umgenutzten Hofstellen einiges von ihrer Ortsbildprägenden Wirkung eingebüßt haben.

3. ART DER NUTZUNG

Im Planungsgebiet überwiegt mittlerweile die Wohnnutzung.

Die Wirtschaftsteile der Hofstellen sind entweder zu Wohnzwecken umgenutzt oder stehen leer. Landwirtschaftliche Nebenanlagen wie Dungeinfassungen oder Silos sind vorhanden, scheinen aber nicht mehr genutzt zu werden. Maschinenhallen dienen nunmehr als Pkw – Garagen und sind auf den ehemaligen Hofstellen z.T. in großer Zahl vorhanden.

Die landschaftlichen bzw. Dorfgebietstypischen Nutzungen könnten allerdings jederzeit aktiviert werden, da die entsprechenden baulichen Anlagen noch bestehen.

4. MAß DER NUTZUNG

Das Maß der Nutzung ist bei den meisten Parzellen sehr gering, da große Grundstücke vorliegen. Die Werte der GR liegen in einer Bandbreite von ca. 75 m² bis 214 m², die Werte der GRZ streuen von 0,03 bis 0,30.

Die Höhenentwicklung liegt fast ausnahmslos bei zwei Vollgeschossen.

5. BAU- UND FREIRAUMSTRUKTUR

Im Hinblick auf die Baustruktur zeigt sich der Ortteil heterogen:

Neben den aufgrund des Strukturwandels von der ursprünglichen Nutzung verlassenen Hofstellen sind ein älteres Wohnhaus und vier neuere vorhanden, von denen die eingeschossigen Doppelhäuser mit großer Dachneigung besonders auffällig sind.

Bei den Hofstellen ist eine deutliche Raumbildung durch Haupt- und Nebengebäude festzustellen, während die baulichen Anlagen, die neueren Datums sind, kaum Raumbildung aufweisen (insbesondere Fl. Nr. 1766/-4).

Die Hofstellen nördlich der Erschließungsstraße sind in L- bzw. U-Form angelegt und öffnen sich zum Straßenraum. Gleiches gilt für die beiden neuen Wohngebäude auf Fl.Nr. 1457 und 1457/1.

Die Hofstellen südlich der Erschließungsstraße sind in L-Form organisiert. Der Hofraum ist zur freien Landschaft im Süden orientiert, wobei der längere Schenkel des Gebäudewinkels parallel zur Straße liegt.

Die giebelständigen Nebengebäude der Fl. Nr. 1453 und 1455, die mit geringstmöglichem Abstand zur Fahrbahn liegen, haben einen prägenden Einfluss auf die Charakteristik des Straßenbildes.

Neben den Freiräumen in der Binnenstruktur sind die nach aussen wirksamen Freiräume von großer Wichtigkeit:

Der Hangfuß der Isentalleite beginnt unmittelbar am Nordrand der Gebäude, die nördlich der Erschließungsstraße liegen. Teilweise sind die Gebäude soweit in den Hang hineingeschoben, dass der Hang in Höhe der Decke über dem EG an das Gebäude anschließt. Dementsprechend sensibel ist diese Nahtstelle zwischen Bebauung und Landschaft zu sehen.

Der freie Talraum des Isentales schließt unmittelbar südlich der Bebauung an die südlich der Erschließungsstraße liegt. Aufgrund seiner landschaftlichen Besonderheit ist dieses Gelände als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Auch hier liegt eine besonders zu berücksichtigende Verknüpfung von Bebauung und Landschaft vor.

6. BELEGUNGSSTRUKTUR

Die Anzahl der Wohneinheiten dürfte den Wert drei pro Parzelle nicht überschreiten. Diese Angabe kann für die neueren Gebäude gemacht werden.

Für die Anzahl der Wohneinheiten bei den älteren, mittlerweile auch umgenutzten, Gebäuden können genauere Aussagen jedoch nicht getroffen werden, da hierfür keine Planunterlagen im Archiv der Stadt Dorfen vorhanden sind.

7. GEBÄUDETYPUS/DACHNEIGUNG

Vorherrschend ist der zweigeschossige Haustypus mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40°. Prägend für das Straßenbild sind die zweigeschossigen Wände, während die wegen der großen Haustiefen sehr hohen Steildächer der eingeschossigen Häuser aus dem Rahmen fallen.

Als Dachform ist fast ausschließlich das Satteldach anzutreffen.

8. GEBÄUDEGESTALTUNG

Neben der o.g. Einheitlichkeit bezüglich Gebäudetypus und Dachneigung weisen die einzelnen Häuser keinerlei Gestaltungsmerkmale auf, die eine Aufnahme und Weiterentwicklung im Rahmen der Neubebauung erfordern würde. Bauteile und Ausführungsdetails stellen eine bunte Mischung dar und entsprechen dem durchschnittlichen Qualitätsstandard hinsichtlich ihrer Gestaltung.

9. TOPOGRAPHIE / WASSERWIRTSCHAFT

Das Planungsgebiet ist im bebauten Bereich weitgehend eben.

Nach Norden steigt das Gelände am nördlichen Rand der Bebauung steil an (Hangleite).

Im Süden zeichnet sich in einer Entfernung von ca. 30 – 40 m vom südlichen Rand der Gebäude ein leichter Höhenunterschied ab, der von einem alten Lauf der Isen herrühren dürfte. Diese Geländekante ist gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Inwieweit diese Geländekante auch mit der Grenze des Überschwemmungsgebietes identisch ist, muss im Zuge des Verfahrens noch geklärt werden.

10. STELLPLATZSITUATION

Ältere Gebäude:

Die Grundstücke weisen aufgrund ihrer Größe eher ein Überangebot an Stellplätzen auf.

Neuere Gebäude:

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten vorhanden, so dass auch in diesem Fall die Parkierung auf den Grundstücken

11. ERSCHLIESZUNG

Die Erschließung erfolgt durch eine in Nordost-Südwest-Richtung, verlaufende Straße, deren Fahrbahn ca. 3,50 m breit ist. Die Asphaltdecke endet am östlichen Bebauungsrand. Hier gabelt sich die Straße, ein Ast führt bergauf nach Norden (befahrbar für Kfz), der andere in der ursprünglichen Richtung weiter entlang des Hangfußes (Fuß- und Radweg).

Ab der Gabelung weisen die weiterführenden Äste eine wassergebundene Decke auf.

Mit Ausnahme von einer Parzelle Fl.Nr. 1451/1452 liegen alle Grundstücke direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Parzelle in zweiter Reihe ist durch einen Weg, der über das südlich angrenzende Grundstück führt, mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden.

Die grundbuchrechtliche Sicherung dieser Erschließungssituation muss im Zuge des Verfahrens geprüft werden.

12. IMMISSIONEN

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnnutzung (allerdings innerhalb der Gebietskategorie „Dorfgebiet“) mit landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Konfliktpotential insbesondere im Hinblick auf die Lärmeinwirkungen gegeben.

Innerhalb des Gebietes sind wegen der nicht mehr vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen keine Konflikte zwischen den Nutzungsarten erkennbar.

D PLANUNGSKONZEPT

1. ALLGEMEINES

Die noch zu bebauenden Parzellen komplettieren diesen Ortsteil von Oberdorfen.

Ziel der Regelungen dieses Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Hinblick auf Baustruktur, Höhenentwicklung und Freiraumgestaltung. Die Charakteristik eines Dorfgebietes mit ortstypischer Bebauung soll dabei gewahrt bleiben.

2. BAUSTRUKTUR

2.1 Bebaute Bereiche

Prinzipiell wird die vorhandene Baustruktur festgeschrieben, wobei Um- An- und Erweiterungsbauten bei allen Parzellen durch die entsprechende Situierung von Baugrenzen ermöglicht werden.

Die Bauflächen für Haupt- und Nebengebäude sind so gelegt, dass jeweils eine ortstypische Hofraumsituation entstehen kann.

es sind auf beiden Parzellen nur jeweils zwei Wohneinheiten zulässig, da

2.2 Neubaubereiche

Die neu zu bebauenden Teilgebiete verteilen sich auf zwei Standorte, Baufläche Nr. 6 und 8.

Baufläche 6 ist für eine Einzelhausbebauung ausgelegt, wobei der Baukörper senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße situiert werden kann.

Baufläche 8 ist sowohl für eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern als auch mit einem Doppelhaus ausgelegt. Das Doppelhaus kommt aufgrund des Grundstückszuschnittes parallel zur Straße, die beiden Einzelhäuser senkrecht dazu zu liegen.

3. ART DER NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird als Dorfgebiet festgesetzt, um die städtebauliche Zielsetzung zu sichern.

Zum einen ist das Planungsgebiet als Teil des gesamten Ortsgebietes von Oberdorfen, das in seinem historischen Bereich auch im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, zum anderen soll der Bebauungsplan nicht den Status quo festschreiben, sondern als planerische Zielsetzung das Dorfgebiet als Nutzungskategorie weiterhin ermöglichen und fördern.

4. MASZ DER NUTZUNG

Die bestehende Bebauungsdichte wird geringfügig erhöht.

Dies geschieht durch die Festsetzung eines jeweils auf die Parzelle bezogenen Wertes für die maximal mögliche Grundfläche (GR). Dieser Wert liegt jeweils um ca. 20% über der bestehenden Grundfläche.

Ergänzend dazu wird die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt, um auch die dritte Dimension der Dichte zu regeln. Als Obergrenze wird eine Zahl von zwei

Vollgeschossen zugelassen, um dem im Bestand vorherrschenden Haustypus Rechnung zu tragen.

5. BELEGUNGSSTRUKTUR/ ANZAHL DER WOHN EINHEITEN

5.1 Bebaute Bereiche

Die in den einzelnen Gebäuden und Hofstellen derzeit vorhandene bzw. aufgrund der Baustruktur potentiell mögliche Anzahl der Wohneinheiten wird als Obergrenze festgelegt. Differenziert wurde hierbei in die Anzahl der Wohneinheiten, die in den ehemaligen Hofstellen möglich sein sollen und in die Anzahl der Wohneinheiten, die in den Einzelhäusern unterbringbar sind.

5.2 Neubaubereiche

Für die neu entstehenden Häuser (Einzelhäuser und Doppelhäuser) wird eine dem ländlichen Strukturtyp entsprechende Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Für die privaten Freiflächen wird allgemein die Festsetzung getroffen, dass die Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Eine weitere Festsetzung fordert bei Neubaumaßnahmen die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes. So kann in dieser landschaftlich empfindlichen Situation gewährleistet werden, dass eine Einfügung in das Gesamtbild erreicht wird.

7. AUSGLEICHSLÄCHE HANGLEITE

Für die nordwestliche Ortsrandeingrünung (Hangleite, gleichzeitig naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) wird festgelegt, dass sie flächig mit standortgerechten Pflanzen zu versehen ist, um ihre Funktion bezüglich Ökologie und Landschaftsbild erfüllen zu können.

Für diesen Bereich sind auch Festsetzungen zur Hangsicherung getroffen, die darauf abzielen, dass die Hangsicherung ausschließlich durch Bepflanzung zu bewerkstelligen ist. Für bestehende Stützwände werden Ersatzbauten in gleicher Größe zugelassen, um die ortsbildprägende Gesamterscheinung der Isentalhanges zu gewährleisten.

8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Zur Bewahrung der Charakteristik einer dörflichen Ansiedelung wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens maximal 35 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Festsetzung als „Dorfgebiet“ werden die Immissionswerte zugelassen, wie sie üblicherweise durch landwirtschaftliche Betriebe sowie durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen. Die weiterhin angestrebte Nutzung bleibt somit gesichert.

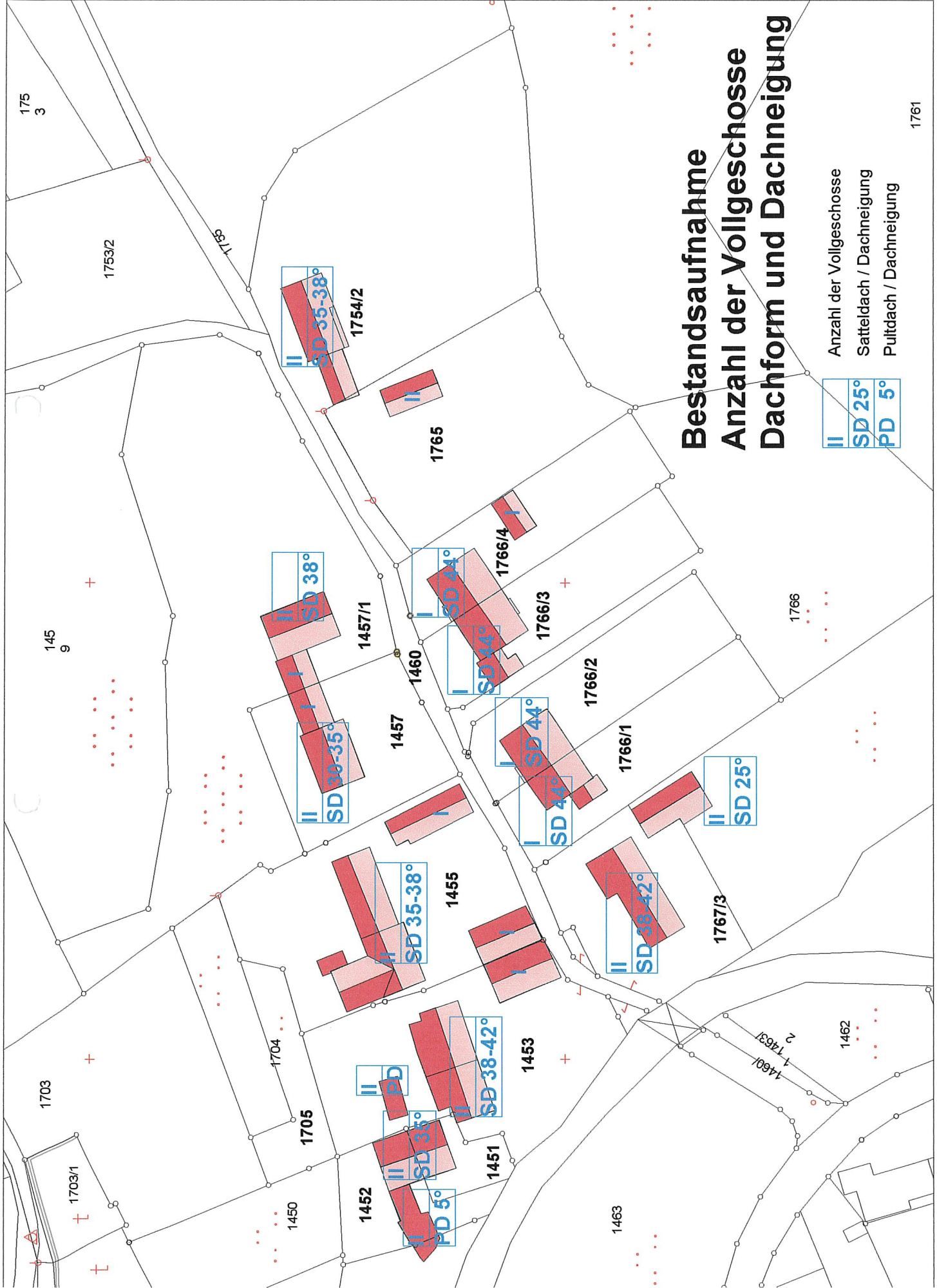
Dorfen 29.01.2004



Stadt Dorfen
Sterr
1. Bürgermeister

D ANHANG

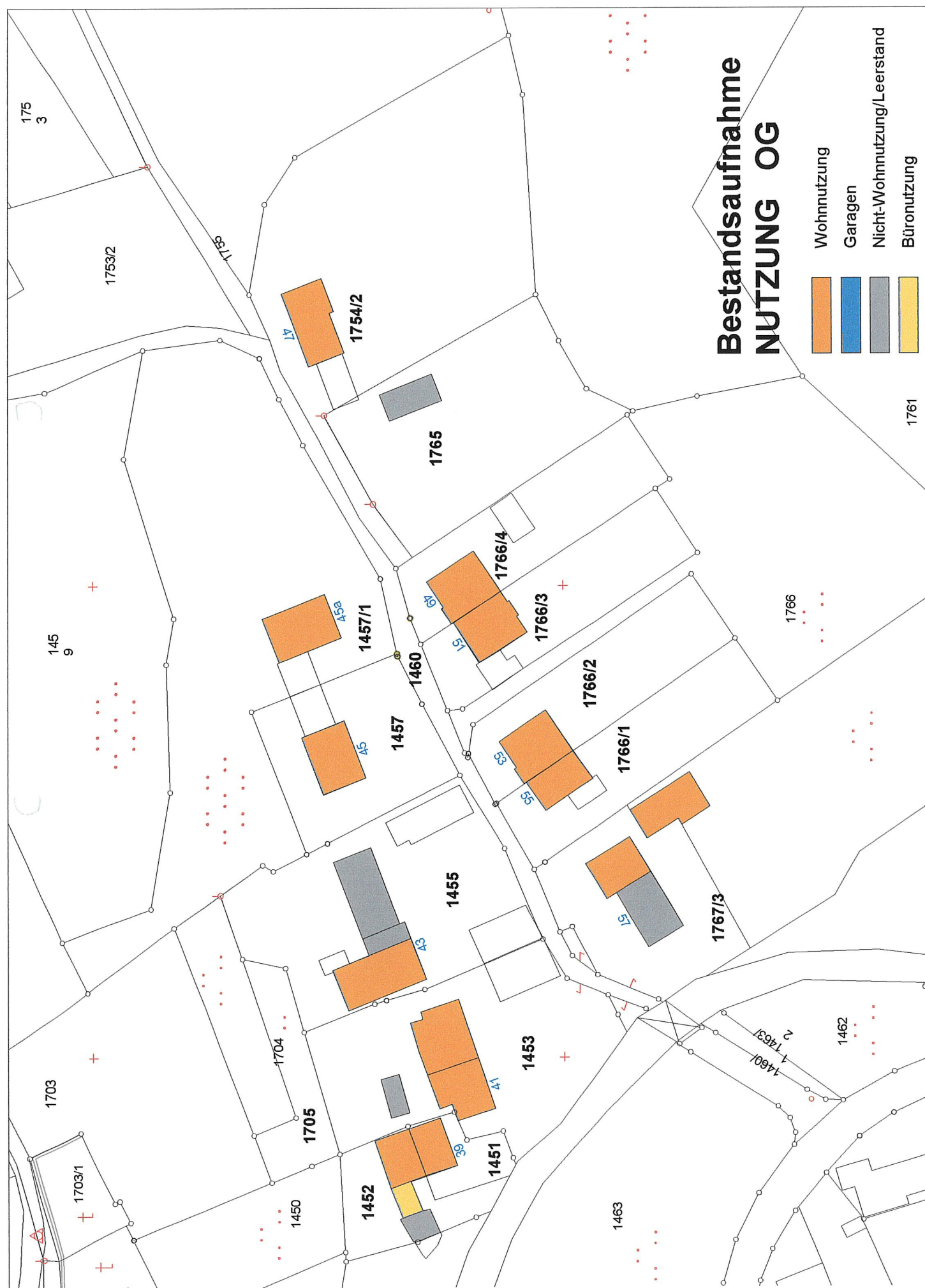
1. PLÄNE ZUR BESTANDSAUFNAHME



Bestandsaufnahme Anzahl der Vollgeschosse Dachform und Dachneigung

Anzahl der Vollgeschosse		
Satteldach / Dachneigung		
Pultdach / Dachneigung		
II	SD 25°	PD 5°





2. TABELLE MIT STÄDTEBAULICHEN DATEN

Bebauungsplan Oberdorfen - Südost							
Städtebauliche Daten der bestehenden Bebauung							
Nr.	Fl.Nr.	Grundstücks- fläche m²	Grundfläche Hauptgebäude m²	Grundfläche Nebengebäude m²	Grundfläche gesamt (ohne Zufahrten) m²	GRZ nur Haupt- gebäude	GRZ gesamt (ohne Zu- fahrten)
1	1452	520,70	82,71	66,76	149,47	0,16	0,29
2	1451	252,26	74,85		74,85	0,30	0,30
3	1453	1926,49	116,81	299,60	416,41	0,06	0,22
4	1455	2066,94	204,22	386,09	590,31	0,10	0,29
5	1457	1074,53	128,98	63,35	192,33	0,12	0,18
6	1457/1	4153,52	144,92	52,90	197,82	0,03	0,05
7	1767/3	4769,98	214,45	117,41	331,86	0,04	0,07
8	1766/1	1002,43	86,27	27,53	113,80	0,09	0,11
9	1766/2	1001,23	126,75	0,00	126,75	0,13	0,13
10	1766/3	1002,60	125,77	43,48	169,25	0,13	0,17
11	1766/4	1003,80	125,90	49,98	175,88	0,13	0,18
12	1765	1763,82	0,00	71,60	71,60	0,00	0,04
13	1754/2	3304,89	144,28	60,79	205,07	0,04	0,06

3. PLÄNE UND TABELLEN ZUR BIOTOPKARTIERUNG