

Teil 2: Texte

1 FESTSETZUNGEN

1. ART DER NUTZUNG

- Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. MASZ DER NUTZUNG

Unabhängig von der Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche für jede Parzelle darf auf den jeweiligen Grundstücken eine GRZ von 0,6 gemäß BauNVO 1990, § 17, nicht überschritten werden.

- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die Obergrenze der GRZ von 0,6 darf dabei nicht überschritten werden.

3. WOHN EINHEITEN

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

Einzelhäuser: 2 WE

Doppelhaushälften: 2 WE

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung
- Pro Wohneinheit sind zwei Pkw - Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen darf dabei in die Berechnung der Stellplatzanzahl einbezogen werden, sofern er eine Länge von mindestens 5,00 m aufweist.
- Stellplatzschlüssel für andere Nutzungen
- Bei allen anderen Nutzungen gilt aus den ministeriellen Richtlinien für den Stellplatzbedarf der Mindestwert und damit die Höchstzahl der Stellplätze.
- Standorte
- Garagen und gedeckte Stellplätze sind nur in den für sie durch die Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. HANGSICHERUNG

Die Sicherung des Hanges am nördlichen Rand des Planungsgebietes darf ausschließlich durch geeignete Pflanzungen erfolgen.

Stützwände sind nicht zulässig. Bestehende Stützwände dürfen in gleicher Lage, Länge und Höhe ersetzt werden.

6. WASSERWIRTSCHAFT

- Oberflächenversiegelung
- Es ist sicherzustellen, dass durch die neuversiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung bzw. sonstige nachteilige Auswirkung auf tieferliegende Bereiche entstehen.
- Schicht- und Hangwasser
- Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

7. HÖHENLAGE VON BAULICHEN ANLAGEN

Die OK des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,35 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Diese Regelung gilt nicht für die Baufläche Nr. 1, (Fl. Nr. 1451 und 1452). Bei dieser Parzelle ist im Falle einer Neuerrichtung des Gebäudes die derzeitige Höhenlage einzuhalten.

8. NEBENANLAGEN

Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den speziell dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Die Summe der Grundfläche aller Nebenanlagen (Garagen werden hierbei nicht mitgerechnet) darf maximal 20 m² betragen.

9. FREIFLÄCHEN

Private Freiflächen sind als gärtnerisch gestaltete Bereiche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

- Freiflächengestaltungspläne
- Für jede Grundstücksparzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Er muß mindestens eine Darstellung im Maßstab 1:200 mit Beschreibung enthalten über
- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen
 - Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen
 - Vegetationsflächen
 - Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität
 - Geländenniveau

10. AUSGLEICH SFLÄCHE

Die nördlich gelegene Hangleite ist unter Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen flächig zu bepflanzen.

2 HINWEISE

1. VERKEHRSFLÄCHEN

Die in der Planzeichnung mit dem Symbol  festgesetzten privaten Fußwege sind als öffentliche Eigentümerwege im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes zu widmen.

2. DENKMAL SCHUTZ

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterlegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER NUTZUNG

MD DORFGEBIET

1.2 MASZ DER NUTZUNG

z.B. GR 123 MAXIMALE GRUNDFLÄCHE IN m²
z.B. II MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSZE

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

 BAUGRENZE

1.4 BAUWEISE

 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

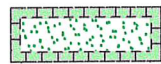
1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

 BEGRENZUNGSLINIE VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

1.6 NEBENANLAGEN

 UMGRENZUNG DER BAUFLÄCHEN FÜR GARAGEN, GEDECKTE STELLPLÄTZE UND ANDERE NEBENANLAGEN
 BAUZONE FÜR GARTENHÄUSCHEN UND ANDERE NEBENANLAGEN

1.7 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

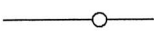
 FLÄCHE FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FÜR AUSGLEICHSMASZNAHMEN NACH BAY NATSCHG (FLÄCHIGE BEPFLANZUNG)

1.8 SONSTIGES

z.B. 2 WE MAX. ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN PRO GEBÄUDE
 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

2. HINWEISE

2.1 PLANZEICHEN

 VORSCHLAG FÜR SITUIERUNG VON NEUEN BAUKÖRPERN
 VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
 BESTEHENDER BAUKÖRPER
 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

2.2 ZAHLEN

z.B. 1457/1 BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMER
z.B.  ORDNUNGSZAHL FÜR DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
z.B. 45a HAUSNUMMER

2.3 SYMBOLE

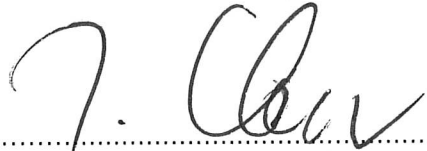
NUTZUNGSSCHABLONE

GRUNDFLÄCHE	ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN
ANZAHL DER VOLLGESCHOSZE	BAUWEISE

Verfahrensvermerke

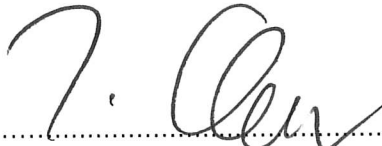
1.
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 07.05.2003 gefasst (§2 Abs. 1 BauGB).
2.
Den von der Bebauungsplanaufstellung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2003 in der Zeit vom 04.08.2003 bis 03.09.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§§ 3. Abs.1 und 4. Abs.1 BauGB).
3.
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 14.10.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d. F. vom 14.10.2003 hat in der Zeit vom 03.11.2003 bis 02.12.2003 stattgefunden (§ 3. Abs.2 BauGB).
4.
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2004 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 13.01.2004 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen 15.01.04
Ort Datum


Josef Sterr, 1. Bürgermeister

5.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.01.04, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen 29.01.04
Ort Datum


Josef Sterr, 1. Bürgermeister

Siegel

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der Paragraphen 1-4, sowie 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 27.08.1997 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.05.1978 folgende

SATZUNG

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 1451, 1452, 1453, 1455, 1457, 1705, 1704 (ganz) sowie die Flurstücke 1457/1, 1754/2, 1765, 1766/4, 1766/3, 1766/2, 1766/1, 1767/3 (teilweise)

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 56 OBERDORFEN SÜDOST

PLANSTAND ANZEIGE

DATUM: 13.01.2004

ENTWURFSVERFASSER:

GERNOT VALLENTIN
DIPL. ING. ARCHITEKT
SCHÄFFLERGASSE 7
84405 DORFEN
TEL: 08081-955745
FAX: 08081-955746

REINHARD LOIBL
DIPL. ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUMEISTER

