

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1-11 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Kloster Moosener Siedlung Nordwest" der Stadt Dorfen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Zulässige Grundfläche GR (als Höchstmaß)
Zulässige Geschossfläche GF (als Höchstmaß)
Wandhöhe traufseitig TW max. 7,00m
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) E+1 (2 Vollgeschosse)
Dachform Satteldach SD
Einzelhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch §22 Abs. 2 BauNVO)
Einzelhaus oder Doppelhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch §22 Abs. 2 BauNVO)
Festsetzung durch das Schema der Nutzungsschablone im Plan:

Baugebiet:	WA
GR: 140m²	GF:280m²
Zahl der Vollgeschosse: II	△
Dachform:	SD = Satteldach

Einzelhäuser werden für die Parzellen 1, 2, 5, 6, 11, 12 und 15 festgesetzt.

Baugebiet:	WA
GR: 75m²	GF: 150m²
Zahl der Vollgeschosse: II	△
Dachform:	SD = Satteldach

Einzel- bzw. Doppelhäuser werden für die Parzellen 3, 4, 7, 8, 9, 10, 13 und 14 festgesetzt.

1.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

1.3 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Regelausbaubreite (geringfügige Abweichung in Einfahrtbereichen zulässig)



Private Zufahrtsstraße mit wasserdurchlässigem Belag

Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Garagenzufahrten und Stellflächen für PkW's sind wasserdurchlässig auszuführen.

1.4 FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Öffentliche Fläche für die Bereitstellung der Mülltonnen zur Abholung in wasserdurchlässigem Belag
Mülltonnen sind nur am bzw. einen Tag vor der Abholung am Sammelplatz abzustellen

1.5 FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB und §12BauNVO)



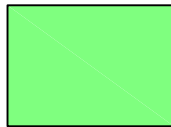
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Ansonsten sind nur Stellplätze oder offene Carportanlagen zulässig.
Bauliche Anlagen müssen zum Straßenraum mind. einen Abstand von 1,00m einhalten.
Auf den Parzellen 2,3,8,9 und 14 ist lediglich eine Überbauung der Kabeltrasse möglich, wenn ein Carport erstellt wird, dessen Fundamente mind. 1m von den Kabeltrassen entfernt ist.

Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.

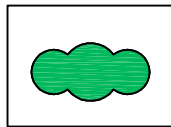
1.6 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

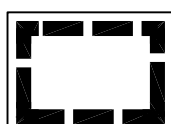


Flächen mit Pflanzfestsetzung hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.



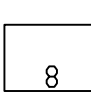
Feldgehölzhecke zur Baugebietseingrünung.
Pflanzung einer 2-reihigen Feldgehölzhecke nach Punkt 3.5.2.
Die Hecke darf eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN



Bestehende Baukörper außerhalb Geltungsbereich (Wohngebäude, gewerbliche Gebäude, Nebengebäude)



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Vorgeschlagene, geplante Grundstücksgrenzen



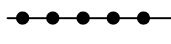
Flurstücksnummer



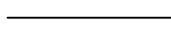
Parzellennummern im Geltungsbereich



vorgeschlagener Baukörper mit festgesetzter Firstrichtung



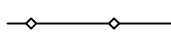
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße



Höhenlinien im Abstand von 0,5m



Kanalleitungen (rot = Abwasser, rosa = Mischwasser, blau = Regenwasser)



Versorgungsleitungen unterirdisch (hellblau = Wasser, grün = Strom, orange = Gas, gelb = Telekom)

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

Vollgeschosse:

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Dachgestaltung:

Der Dachverlauf entsprechend Planungsvorschlag verläuft parallel zur Gebäudelängsseite (Hauptfirstrichtung).
Zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt: 0° bis 28°

Dachdeckung:

Es sind alle Dachdeckungen außer wassergefährdende Metalldeckungen zulässig. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschließt ist nicht zulässig einschließlich Rinnen und Falrohre.

Firstverlauf:

Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite. Die Firstrichtung ist zwingend festgesetzt. Eine geringfügige Abweichung um bis zu +/-5° ist möglich.

Doppelhäuser:

Die Doppelhäuser sind profiligleich auszuführen. Bzgl. Farb- und Materialwahl sind die Doppelhaushälften aufeinander abzustimmen

Garagen:

Für Garagen und Nebengebäude ist Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 Bay Bo zulässig, soweit die zeichnerische Darstellung gem. 1.5 nicht entgegen steht.

Es sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdächer bzw. leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-5°.
- Satteldächer sind in Ihrer Dachneigung an die des Hauptgebäudes anzupassen.

Zwischen der Garage und dem Haus wird die Möglichkeit zur Schaffung eines überdachten Übergangs festgesetzt

Dachgauben:

Sind nicht zulässig.

Nebenanlagen:

Sind bis 10 m² außerhalb Baugrenze auf dem Privatgrundstück zulässig.

3.2 BAUHÖHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe:

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist OK angrenzende Straße. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (an der Außenwand gemessen).

3.3 VER- UND ENTSORGUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

3.3.1 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen kann auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Einzelfalle zur prüfen. Sollte auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung über Mulden nicht möglich sein wird das Regenwasser in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten oder auf öffentlichen Grundstücken zu versickern. Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind das ATV-DVWG-Merkblatt M153 und die ATV-DVWK-Arbeitsblätter A117 bzw. A138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Die Maßnahmen bedürfen entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) keines eigenen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

3.3.2 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig. Eine Befreiung von den Stadtwerken ist einzuholen.

3.3.3 Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen ist flächig (durchlässige Beläge) zu versickern.

3.4 EINFRIEDUNGEN/AUFSCHÜTTUNGEN

Zäune:

Die Einfriedungen sind durchwegs als einfache Stangettenzäune, Bretter- oder Lattenzäune mit senkrechter Struktur (kein Jägerzaun) bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m herzustellen. Es sind ausschließlich heimische Holzarten zu verwenden. Es ist ein Abstand von 0,15m für Kleinsäuger zum Boden einzuhalten.
Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendrahtzäune bis 1,10m Höhe möglich.

Sockel/Mauern:

kein Sockel zulässig nur Einzelfundamente. Mauern sind unzulässig.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 30cm zulässig. (siehe Begründung 5.8)

3.5 GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.5.1 GRÜNNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Pflanzfestsetzung auf öffentlichen und privaten Flächen nach 1.6 Grünordnung. Gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen.

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit einer 1-reihigen Hecke aus freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen. Formgehölze oder Nadelgehölze sind nicht zulässig.

3.5.2 PFLANZLISTEN

GEHÖLZE:

Die Gehölze sind in 2 Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0m und einem Abstand von 1,25 in der Reihe auf Lücke versetzt zu pflanzen. Es sind folgende einheimische standortgerechte Gehölze festgesetzt:

Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Loniceraxylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Holunder
Salix purpurea - Purpur-Weide
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 1xv., mind. 3-5 Grundtriebe, mind. 60 - 100cm

3.5.3 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

Lage und Maßnahmen siehe Ausgleichsbebauungsplan

Fl.-Nr. 162/1, Gemarkung Schwindkirchen

Das Grundstück wird anteilig aus dem Ökokoonto der Stadt Dorfen genommen. Die Lage der Flächen ist dem Ausgleichsbebauungsplan bzw. der Begründung zu entnehmen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind auf dem Ausgleichsbebauungsplan dargestellt und in der Begründung erläutert.

4. HINWEISE

Die Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken soll sich überwiegend aus einheimischen Gehölzen zusammensetzen. Wiesenflächen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

Für die Gehölzpflanzungen an den Grundstücksrändern sind die Vorschriften des AGBGB zu beachten (siehe Begründung).

Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Da die Wendehammer nicht so geplant sind, dass ein Müllfahrzeug wenden kann, müssen die Anlieger den Müll an die südliche Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

Auf Grund der Ausführungsplanung kann es zu geringfügigen Änderungen kommen. Der Bebauungsplan kann somit nicht als Grundlage für die Parzellierung verwendet werden.

Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser darf nur zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung benutzt werden.

Die Farbgebung der Fassaden sollte in gedeckten Farben erfolgen. Wünschenswert ist eine ähnliche Gestaltung der Fassadenfarbe und Putzstrukturen von aneinander gebauten Häusern.

Mit den von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen, insbesondere Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind - auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinaus gehen - von den Anwohnern zu dulden.

Das Autowaschen und das dadurch entstehende belastete Abwasser darf nicht an die Entwässerung, an den Vorfluter angeschlossen werden.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung vom 31.07.2009
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990
BayBO in der Fassung vom 25.02.2010

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Dorfen hat in ihrer Sitzung vom 09.11.2010 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ortsüblich hingewiesen.
Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ortsüblich hingewiesen.

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des vom den vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Stadt Dorfen, den

.....

Herr Heinz Grundner

1. Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ ist ortsüblich durch Aushang an allen Amtstafeln am bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde auf die Bekanntmachung..... vom hingewiesen. Der Bebauungsplan wird mit Begründung und Umweltbericht ab im Rathaus, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Stadt Dorfen, den

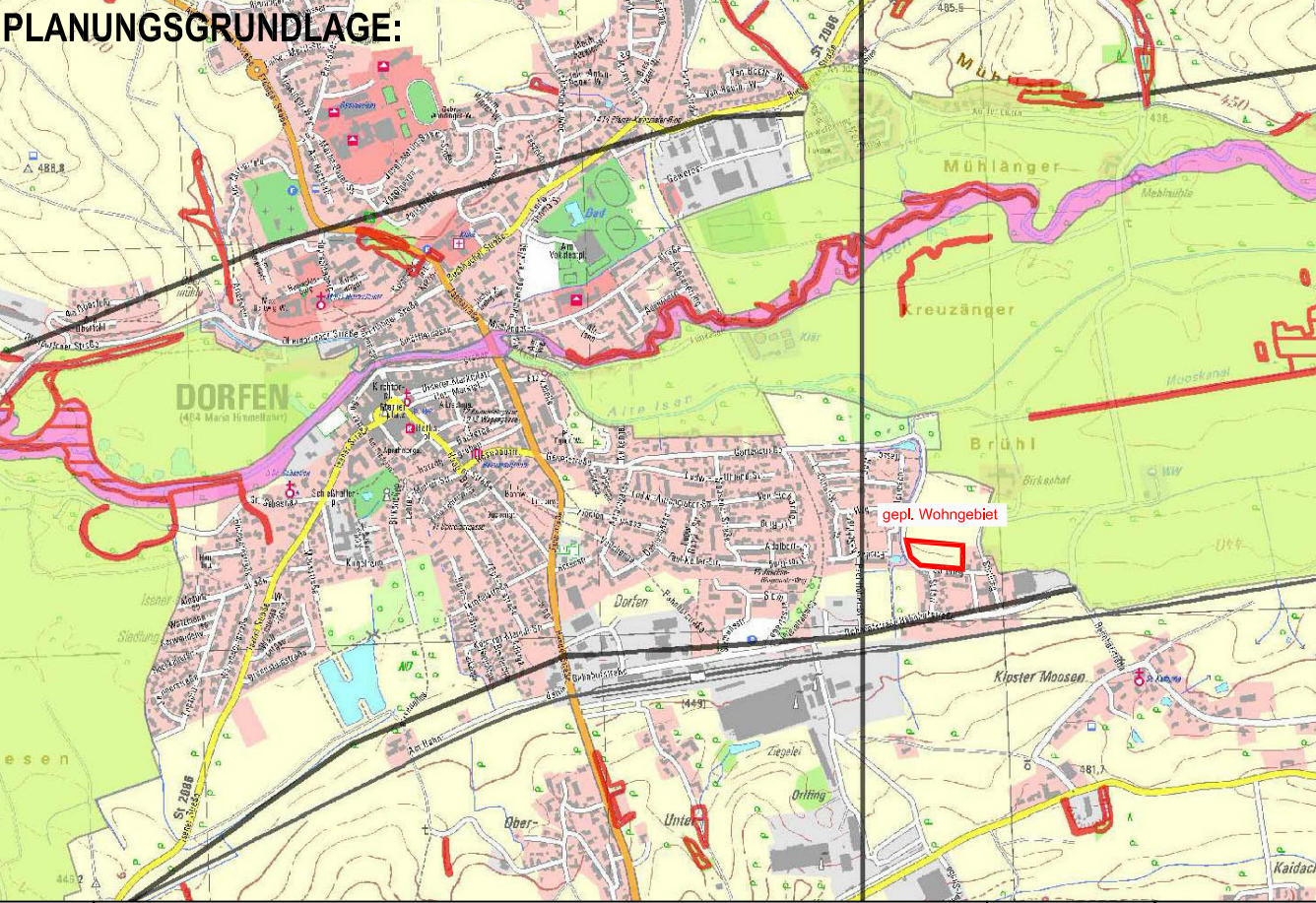
.....

Herr Heinz Grundner

1. Bürgermeister

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber des Marktes geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB). Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 59
"KLOSTER MOOSENER SIEDLUNG
NORDWEST"



INDEX	ÄNDERUNG	GEPR.:	DATUM:
GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 17.05.2011			
PLANINHALT:	GEZ.:	DATUM:	
	SENOLINGER M.	2011	
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNNORDNUNG	GEPR.:	DATUM:	
	RUHLAND A.	2011	
PLANNUMMER:	PROJEKTNUMMER:	MASSTAB:	
IV-GP-BP01	32415	1:1000	
VORHABENTRÄGER:	ENTWURFSVERFASSTER:		
STADT DORFEN	COPLAN AG		
RATHAUSPLATZ 2 84405 DORFEN	COPLAN AG Hofmark 35 D-84307 Eigenfelden Tel.: (0 87 21) 7 05-0 Fax: (0 87 21) 7 05-1 08 eigenfeldens@coplan-online.de		
ORT	DATUM	EGGENFELDEN	17.05.2011
		DATUM	
FUNDSTELLE: V:\daten\Dorfen_SL\32415_8_Plan_Moosener_Siedlung_IV_GP_BP01.DWG	PLANGRÖSSE: 0,97 x 0,594 = 0,58 m2		

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 10.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ mit Begründung in der Fassung vom 09.11.2010 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.02.2011 bis 01.03.2011 durchgeführt.

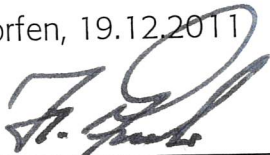
Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ mit Begründung in der Fassung vom 09.11.2010 wurde die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.02.2011 bis 01.03.2011 durchgeführt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ mit Begründung in Fassung vom 15.03.2011 wurde die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 durchgeführt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ mit Begründung in Fassung vom 15.03.2011 wurde die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 17.05.2011 den Bebauungsplan Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ mit Begründung in der Fassung vom 17.05.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, 19.12.2011

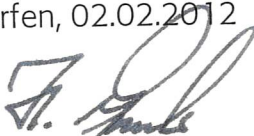


Heinz Grundner
1. Bürgermeister



Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ erfolgte am 23.12.2011. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 59 „Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ in der Fassung vom 17.05.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, 02.02.2012



Heinz Grundner
1. Bürgermeister

