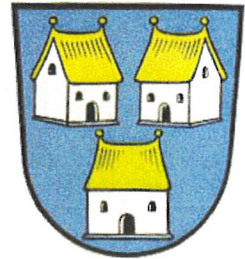


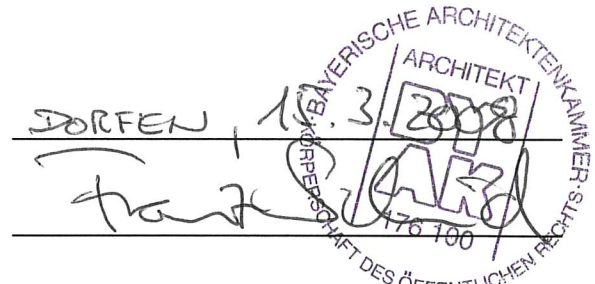
STADT DORFEN
Landkreis Erding

BEBAUUNGSPLAN NR: 68
Oberdorfen Südwest



Planfertiger Bebauungsplan:

Franz Schmid
Architekt
Zöpfstraße 5, 84405 Dorfen
Tel. 08081.2422, Fax. 08081.4667
Diplomingenieur (FH) und Geschäftsführer der
Bauunternehmung Franz Schmid GmbH Dorfen



Planfertigerin Grünordnung, Umweltbericht:

Ingrid Robitschko
Landschaftsarchitektin, BDLA
Bahnweg 4, 84405 Dorfen
Tel. 08081.953707, Fax. 08081.953708
Diplomingenieurin (Univ.)

Prof. des 16.3.08
Ingrid Robitschko

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, sowie des § 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von Architekt Franz Schmid und Landschaftsarchitektin Ingrid Robitschko gefertigten Bebauungsplan als Satzung.

Inhalt:

- A. Plandarstellung Bebauungsplan M 1/1000
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Festsetzungen durch Text
- E. Hinweise durch Text
- F. Verfahrensvermerke
- G. Begründung und Umweltbericht und Plandarstellung Grünordnung, Vermeidung, Ausgleich M 1/500

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR 130 maximal zulässige Grundfläche

GF 260 maximal zulässige Geschoßfläche

3. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

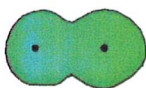


Fläche für Garagen und Stellplätze

6. Grünordnende Festsetzungen



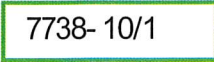
Erhaltenswerter Laubbaum



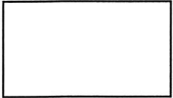
Bestehende Sträucher oder Baumgruppen



Laubbaum / Obstbaum geplant

	Ausgleichsfläche
	Schutzgebietsgrenze
	Mulde
	FFH - Gebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Geschütztes Biotop

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
1967/1	Flurstücknummern
	vorgeschlagene Baukörper

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

2.1 Im Geltungsbereich wird für die Wohngebäude eine höchstzulässige Grundfläche von 130 m² sowie eine höchstzulässige Geschoßfläche von 260 m² festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist zulässig durch:

- die Grundfläche von erdgeschoßigen Anbauten bzw. Wintergärten um max. 12 qm.

2.2. Die Grundflächen von Garagen ist durch die Baugrenzen festgelegt. Grenzgaragen sind entsprechend des Art. 7 BayBO auszuführen.

2.3 Anbauten bzw. Wintergärten sowie Balkone dürfen die Baugrenzen auf einer Gebäudeseite bis max. 2,0 m überschreiten.

2.4 Die maximale überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garage darf 50 qm nicht übersteigen. Gartenhäuschen bis 8 qm Größe dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

2.5. Im Bereich eines 25 m breiten Streifens vom Ufer der Isen (Ausgleichsfläche) ist keinerlei Bebauung (Anbauten, Wintergärten, Balkone, Gartenhäuschen) zulässig

2.6. Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

2.7. Anzahl der Wohneinheiten: Maximal 2 WE pro Einzelhaus

3. Höhenlage der Gebäude

3.1. Maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m (gemessen von Oberkante Erschließungsstraße vor der Garagenzufahrt bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand)

4. Dächer

4.1. Dachform: geneigtes Dach, Satteldach

4.2. Dachneigung: zwischen 30° und 35°

4.3. Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine.
Blech und Glas nur bei Anbauten.

4.4. Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, Die gesamte Breite der Dachgauben darf in Summe nicht mehr als 1/5 der Gebäudelänge betragen. Die maximale Größe von Einzelgauben beträgt 2.0 m² Ansichtsfläche. Dachgauben im Zusammenhang mit einem Quergiebel sind nicht zulässig.
Zwergiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Zwergiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

4.5. Firstverlauf über die Längsrichtung des Gebäudes und in Gebäudemitte.

5. Garagen, Nebenanlagen

5.1. Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2. Anzahl der Stellplätze:
Es gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.

5.4. Stauraum mind. 5,0 m zwischen Garage und Fahrbahn. Der Stauraum darf als Stellplatz angerechnet werden.

6. Grünordnung, Freiflächen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB

- Herstellung der befestigten Flächen für die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag (Regelung gemäß §1a Abs. 1 BauGB).
- Schutz und Wiederverwendung des bei Erdarbeiten abgetragenen Oberbodens nach DIN 18.915.
- Begrenzung von Aufschüttung im Bereich des Gebäudes / Terrasse bis maximal zum Niveau der jeweils angrenzenden Straße.
- Keine Flächenversiegelung und Aufschüttung im 25 m Bereich zum Isenufer.
- Vollständige Versickerung des unverschmutzten Regenwassers auf dem Grundstück in bewachsenen Mulden. Die Zuleitung zu den Versickerungsmulden soll, sofern die topographischen Verhältnisse dies zulassen, oberirdisch erfolgen. Alternativ ist Brauchwassernutzung möglich.
- Sicherung während des Baus (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920) und Erhalt der schutzwürdigen Gehölze (jedes zweite Baumpaare der Eschenallee, Birke, gesunde Obstgehölze außerhalb der Baufelder).
- Einfriedungen:
 - Verbot von Sockelmauern / Mauern als Grundstücksbegrenzung. Der Bodenabstand der baulichen Einfriedungen muss mindestens 15 cm betragen, zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Tiere.
 - Im 25m Streifen: Verbot von Einfriedungen
 - Zulässig als Einfriedung sind Holzzäune, max. 1 m hoch, Maschendrahtzäune, bis maximal 1 m Höhe nur seitlich, zwischen den Grundstücksgrenzen, hinterpflanzt, sowie pflanzliche Einfriedungen mit heimischen Laubgehölzen. In nachfolgender Liste 1 sind geeignete Arten aufgeführt:

Liste 1: Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Purgier – Kreuzdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- Freihaltung des 25 m Streifens von Gartennutzung.
Außerhalb des 25 m Streifens: Keine fremdländischen Gehölze. Nadelgehölze (Ausnahme Eibe), buntlaubige Gehölze sowie Korkenzieherformen sind unzulässig.
- Fortsetzung der Eschenreihe mit **Liste 2**
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche, H 3xv STU 18/20
- Einfügung der Anlage durch eine landschaftstypische Ein- und Durchgrünung. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Position der Gehölze der Liste 3 kann durch den Nutzer festgelegt werden. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Baum folgender Mindestqualitäten zu pflanzen:

Laubbäume	H 3 x verpflanzt, STU 18/20
Obstbäume	H, STU 10 / 12

 Unter nachfolgender Liste 3 sind geeignete Arten aufgeführt:

Liste 3:**Laubbäume**

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Obstbäume z.B.

Apfelsorten	Bohnapfel Jakob Fischer Lichthardts Apfel Pfirsichroter Sommerapfel Roter Winterstettiner
Birnensorten	Boscs Flaschenbirne Doppelte Phillipsbirne Gute Graue Poiteau
Kirschensorten	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Hedelfinger Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschgensorten	Hauszwetschge Schönberger Zwetschge

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des 25 m Streifens:

- Verbesserung der Bodenfeuchte durch das Anlegen von Mulden. Muldentiefe bis ca. 130 cm (nur vereinzelter Anschnitt des Grundwassers). Abtransport des Aushubs.
- Ansaat der Mulden mit autochtonen Pflanzgut (Heudrusch artenreicher Streu-/Feuchtwiesen).
- Erhöhung des Struktureichtums durch das Anlegen eines Mosaiks an Flächen unterschiedlicher Sukzessionsstadien und Mahdtermine (1-2 x Mahd pro Jahr). Abschnittsweise Herbstmahd zur Förderung feuchtigkeitstypischer Heuschrecken und Schmetterlingen (spätester Mahdtermin im Frühjahr Mitte Mai, frühester Mahdtermin im Herbst ab Ende September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).
- Pflanzen von Feldgehölzen der Liste 4 mit folgenden Mindestqualitäten: Bäume H 2xv STU 16/18; Heister 2xv 150/175

Liste 4:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Salix alba	- Silberweide

E. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann zur Brauchwassernutzung verwendet werden bzw. ist vor Ort zu versickern. Die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sind zu beachten.

Umweltschutz:

Anlagen zur passiven und aktiven Sonnenenergienutzung sowie zur Regenwassernutzung werden ausdrücklich empfohlen. Für die Regenwassernutzung ist eine Erlaubnis vom Wasser-versorgungsunternehmen einzuholen.

Landwirtschaft:

Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gerechnet werden. Die Grundeigentümer bzw. die Bewohner im Baugebiet haben die ortsübliche Landbewirtschaftung und Viehhaltung ohne Einschränkungen zu dulden.

Denkmalpflege:

Zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.

Abfallbeseitigung:

Die Müllgefäße sind zur Müllentleerung an der Straße nach Anning bereitzustellen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 08.12.2004 gefasst und am 25.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.09.2005 hat in der Zeit vom 05.12.2005 bis 05.01.2006 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.09.2005 hat in der Zeit vom 05.12.2005 bis 05.01.2006 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2007 bis 12.04.2007 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB).

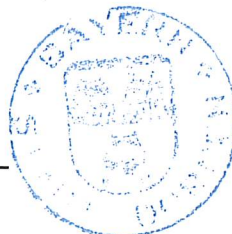
Der Bebauungsplanentwurf vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt (§4 Abs.3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2007 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 08.05.2007 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Dorfen, 25.04.2008

J. Cien

Josef Sterr, 1. Bürgermeister



2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 30.04.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2008 in Kraft. (§10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, 30.04.2008

J. Cien

Josef Sterr, 1. Bürgermeister

