

Stadt Dorfen erläßt aufgrund

§§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 1 und 2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG)

Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom  
Architekturbüro Parzinger Wasserburgerstr. 10 in Traunstein erstellten  
Bebauungsplan für Baugebiet "Unterfeld" als

# SATZUNG

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

|        |                                                                                                |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WA     | Allgemeines Wohngebiet                                                                         |
| GF 220 | höchstzulässige Geschoßfläche (z.B. 220 qm)                                                    |
| 0,6    | höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,6                                                     |
| II     | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                                                        |
| III    | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei<br>das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt; |



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



Straßenbegleitgrün

#### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Geschoßflächen



Fläche für Garagen und Stellplätze

GA

Garagen

GTG

Gemeinschaftstiefgaragen

GST

Gemeinschaftsstellplätze



Firstrichtung



Trafostation

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



Parkanlage

offene Vorgärten (s. Punkt C 6.3)

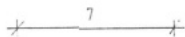


zu pflanzende Bäume

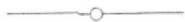


Tiefgarage

## B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Maßangabe in Metern



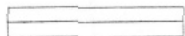
bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1725

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Bachlauf

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl bis 50% zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2. Wintergärten bis zu einer max. Tiefe von 2 m und einer Größe von 15 qm können außerhalb der Baugrenzen gebaut werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

### 2. Dächer

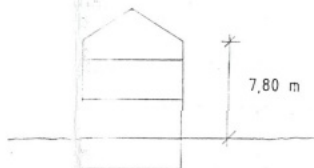
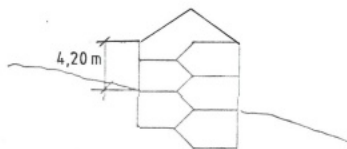
- 2.1. Die Dachneigung wird bei der zweigeschossigen Reihenhausbauweise mit 35°, bei dem Eckgebäude mit Zeltdach mit max. 18° und bei dem Geschosswohnungsbau mit 30° festgesetzt.
- 2.2. Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 90 cm zulässig.  
  
Bei Reihenhäusern und Doppelgaragen sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.
- 2.3. Bei den Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Auf dem Eckgebäude ist ein Zelt-dach zulässig.
- 2.4. Die Dächer der Garagen sind als Pultdächer auszubilden

Außenwandbüdige Gauben (sog. "Zwerggiebel") sind beim Geschößwohnungsbau bis zu einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

- 2.6. Bei den Reihenhäusern dürfen entweder nur zwei Dachgauben oder ein Zwerggiebel pro Dachfläche erstellt werden, wobei der Zwerggiebel eine maximale Breite von 2,5 m haben darf.
- 2.7. Die Gauben dürfen maximal 1,25 m breit und 1,40 m hoch sein. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen.

### 3. Höhenlage der Gebäude

- 3.1. Die Wandhöhe der Gebäude darf bergseitig bei den zweigeschößigen Reihenhäusern max. 4,20 m und bei den dreigeschößigen Geschößwohnungsbauten max. 7,80 m betragen, gemessen an der Außenkante des Gebäudes von Oberkante EG Fertigfußboden bis Außenkante Dachhaut. Die Festlegung der Bezugspunkte für die Wandhöhen wird von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt Erding nach dem Bau der Erschließungsstraße vorgenommen. Die Reihenhäuser sind als Half-Level- oder Split-Level-Häuser auszuführen.
- 3.2. Bei den zweigeschößigen Gebäuden ist ein Kniestock von 90 cm, bei den drei- und viergeschößigen ein Kniestock von 200 cm zulässig.



#### 4. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Für flachgeneigte Dächer bis zu 18° ist auch Blecheindeckung zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. **Firstaufglasungen sind ebenfalls zulässig.**
- 4.2. Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
- 4.3. Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 4.4. Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.
- 4.5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Gebäude eine **maximale Bautiefe von 12m nicht überschreiten.** Ausgenommen sind vorgestellte Balkone und Wintergärten.

#### 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1. Garagen und Tiefgarage dürfen nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- 5.2. Tiefgarageneinfahrten sind zu überdachen und innen mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen.
- 5.3. Die Tiefgaragen sind so zu gestalten, daß eine mindestens 60 cm dicke Humusüberdeckung eine ausreichende Begrünung ermöglicht.

#### 6. Einfriedungen

- 6.1. Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
- 6.2. Zaunsockel aus Beton oder Ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 6.3. Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

#### 7. Behälter für Abfallbeseitigung

- 7.1. Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung

Eingebaut werden oder im öffentlichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. ' 1

## 6. Grünordnung

### 8.1. Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

|                    |                           |                        |
|--------------------|---------------------------|------------------------|
| Großkronige Bäume: | Solitär,                  | 4xv, mB., 350 - 400    |
|                    | oder Hst bzw. Stammbusch, | 3xv, mB., STU 18-20 cm |

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Fraxinus excelsior  | Esche       |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Tilia cordata       | Winterlinde |

|                     |                           |                        |
|---------------------|---------------------------|------------------------|
| Kleinkronige Bäume: | Solitär                   | 3xv, mB., 300 - 350    |
|                     | oder Hst bzw. Stammbusch, | 3xv, mB., STU 16-18 cm |

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Alnus glutinosa  | Schwarzerle    |
| Betula pendula   | Sandbirke      |
| Prunus avium     | Vogelkirsche   |
| Prunus padus     | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche      |

|           |           |
|-----------|-----------|
| Obstbäume | Hochstamm |
|-----------|-----------|

### 8.2. Zu pflanzende Sträucher im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

|                    |                     |                         |
|--------------------|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartriegel,         | 2xv., oB., 100 - 150 cm |
| Corylus avellana   | Haselnuß            | "                       |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      | "                       |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            | "                       |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       | "                       |
| Prunus spinosa     | Schlehe             | 2xv., oB., 100 - 150 cm |
| Rhamnus frangula   | Faulbaum            | "                       |
| Salix caprea mas   | Salweide            | "                       |
| Salix pupurea      | Korbweide           | "                       |
| Sambucus nigra     | Hollunder           | "                       |
| Viburnum lantana   | wolliger Schneeball | "                       |
| Viburnum opulus    | gemeiner Schneeball | "                       |

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.- Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

## 10. Wohneinheiten

Im Bereich der Reihenhausbauung dürfen pro Bauparzelle nur max. zwei Wohneinheiten errichtet werden.

## D HINWEISE DURCH TEXT

### Straßen- und Wegegestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Die privaten Zugangswege müssen in Kleinsteinpflaster mit Randeinfassung ausgeführt werden. Die öffentlichen Wege müssen unbefestigt mit Oberflächenwasser gebundener Kiesdecke u. Parksandaufstreueung ausgeführt werden. Breite 1,5 m bis 2,0 m.

### Grünordnung:

Bei der Bewirtschaftung von Gärten und öffentlichen Grünflächen soll auf den Einsatz von Pestiziden verzichtet werden.

### Hausgestaltung:

Auf die Verwendung von Tropenholz soll verzichtet werden.  
Landwirtschaft und Schulbetrieb:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen ohne Einschränkung zu dulden. Ebenfalls ist eventuell anfallender Lärm aus dem angrenzenden Schulbetrieb bzw. Sportplatz zu dulden.

# E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücks- und Dachentwässerung erfolgt in den nördlich gelegenen Vorfluter.

3. Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

4. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat der Stadt Dorfen am 11.04.84. gefaßt und am 27.05. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

...Dorfen den 24.6.96

.....7. Cew.....

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 06.03.85 hat in der Zeit vom 03.04.86 bis 02.05.85. stattgefunden (§ 3 Abs. 1



(Siegel)

...Dorfen den 24.6.96

.....7. Cew.....

1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 04.03.95, hat in der Zeit vom 03.04.95 bis 05.05.95 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



Dorfen, den 24.6.96  
.....  
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17.07.95 hat in der Zeit vom 04.10.95 bis 04.10.95 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).



Dorfen, den 24.6.96  
.....  
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.95 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat der Stadt Dorfen am 18.06.96 gefaßt (§ 10 BauGB).



Dorfen, den 24.6.96  
.....  
1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen entwickelt; eine Genehmigung bzw. Anzeige ist insoweit nicht erforderlich (§ 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmegesetz).



Dorfen, 24.6.96  
Sterr  
1. Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 16.05.97; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.95 in Kraft (§ 12 BauGB).



Dorfen, 16.05.97  
Sterr  
1. Bürgermeister