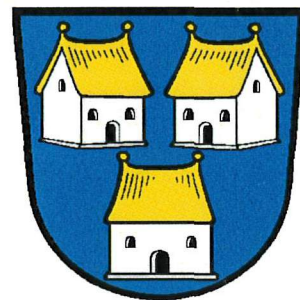


BEBAUUNGSPLAN

Nr. 70 Zeilhofen - Oberdorfen

10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

Gemeinde : Stadt Dorfen
Landkreis : Erding
Regierungsbezirk : Oberbayern



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Erstelldatum: 09.08.2011
Geändert : 08.11.2011
Endfassung : 13.12.2011

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 70 Zeilhofen - Oberdorfen

10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

Maßstab 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb gekennzeichneten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken. 1665

Die Stadt Dorfen erlässt auf Grund des §10 in Verbindung mit den §1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs 3 und 4, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

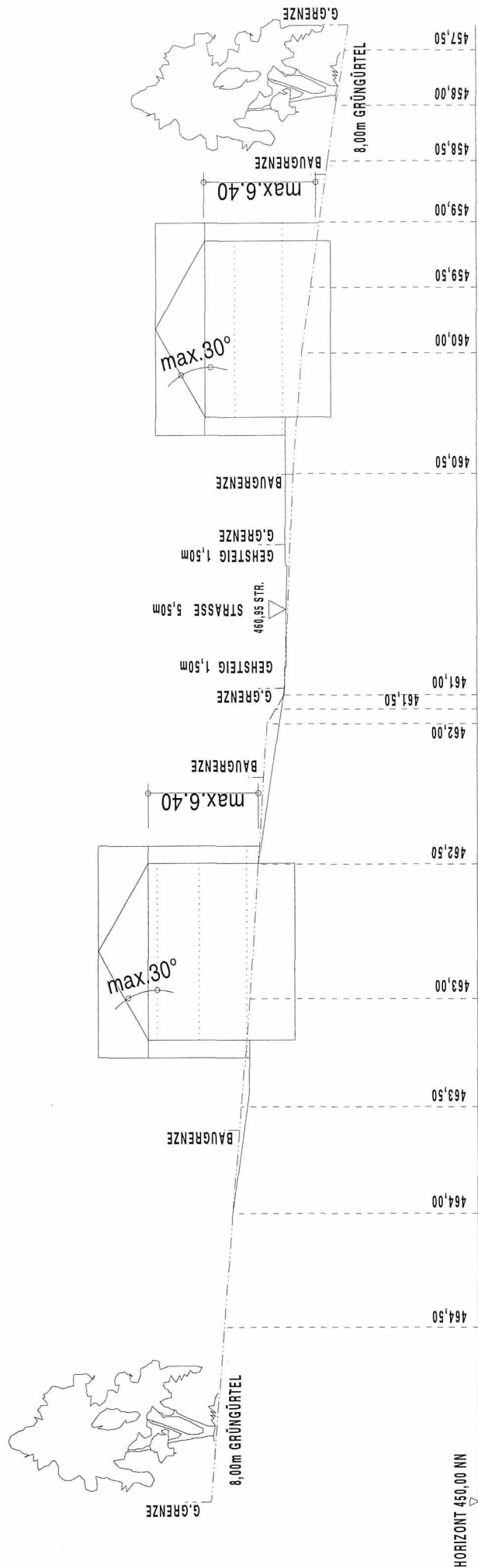
Plandatum:

Vorentwurf: 09.08.2011
08.11.2011
13.12.2011

Entwurf:
Geändert:
Endfassung

Planfertiger:





ENTWURF: 09.08.2011
 geändert: 08.11.2011
 Endfassung: 13.12.2011

HÖHENSCHNITT

MASSTAB 1 : 333

10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

Nr. 70 Zeilhofen - Oberdorfen

Hochbauplanungsbüro
 Bauplanung - Bauleitung

SEISENBERGER

Gewerbestraße 12, 84427 Sankt Wolfgang
 Tel.: 08065 1447 * Fax: 08085 / 9394818

www.hochbau-seisenberger.de * info@hochbau-seisenberger.de

A. FESTSETZUNGEN

Seite 1

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Ergänzende bzw. abweichende FESTSETZUNGEN zum rechtskräftigen
Bebauungsplan-Fassung vom

16.05.1971

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2

frei

1.3

Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des
Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale
Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:

1.3.1 Max. zulässige Grundfläche:

Wohnhäuser	max. 140 m² GR	Grundfläche je Parzelle
Garagen u. Carports	max. 60 m² GR	Grundfläche je Parzelle

1.3.2 Max. zulässige Geschossfläche:

Wohnhäuser	max. 280 m² GF	Geschossfläche je Parzelle
------------	----------------------------------	----------------------------

1.3 **II**

max.2 ." Vollgeschosse"

(redaktioneller Hinweis zum Begriff " Vollgeschoss "

Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs.7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten
Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen
festgesetzt:



Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 Bau NVO

Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,00 m überschreiten.

2.2 **O**

offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich

2.3

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.4

 Firsttrichtung frei wählbar



Firsttrichtung

2.5 Für das Baugebiet wird die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt:

2.6  Wohnhäuser **max. 2 WE**

Nebenanlagen nach 14 Abs. 1 BauNVO bis max.. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

3. **Mindestgröße von Baugrundstücken**
entfällt

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

4.1  Flächen- Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden. wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr.1 BayBO eine Stauraumtiefe von mind. 3,50 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0.50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.

4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 3,50 m

4.3 **ST** Fläche für private Stellplätze Stellplatztiefe mind. 5,00 m

5. **Verkehrsflächen und Erschließung**

5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2  Wirtschaftsweg, 3,50 m breit mit Schotterrasen unversiegelt

5.3  private, nicht einzufriedende Grünflächen als straßenseitige Vorgartenzone mit PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrt und Hauszugang. Diese Vorgartenbereiche sind vom Eigentümer gärtnerisch anzulegen und in gepflegten Zustand zu halten. Die Vorbereiche der vorgenannten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.b. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflasterbelag mit Rasenfugen auszuführen.

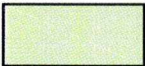
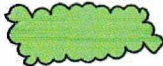
5.4  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5.5 Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

6. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 6.1 Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.b.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 6.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind 5,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten und auf den Baugrundstücken versickert werden.
- 6.3 Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen !

7. Grünordnung

- 7.1  Private Grünflächen - Randeingrünung
Die Fläche ist mit Strauchgruppen und Bäumen aus heimischen Arten der Liste unter 7.8 als Randeingrünung zu bepflanzen.
Die vorhandene Ortsrandeingrünung und Streuobstwiese ist zu erhalten
- 7.2  vorhandene private Wasserfläche Regenwasserrückhalt - Schwimmteich
- 7.3  Gehölzbestand. zu erhalten
- 7.4  Sträucher Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.8
- 7.5  vorhandener Einzelbaum, zu erhalten
- 7.6  Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.8

Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig ; die Anzahl ist jedoch beizubehalten

- 7.7 Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindestens 10% der Freiflächen (ohne Ortsrandeingrünung) jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

7.8 Für die Randeingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fagus sil vatica	Gew. Buche	
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Castanea sativa	Esskastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Obstbaum lokaltypischer Sorten H. 3 x v. StU 12 - 14
 Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich
 in der Obstsortenliste des Landkreises Erding.

<u>Sträucher</u>	<u>2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstsorten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe

Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujahecken ist grundsätzlich unzulässig.

7.9 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

9. Vermassung

3,50

Vermassung in Metern, z.B. 3,5 m

10. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs, 4 BauGB werden gern, Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

10.1

im ebenen Gelände sowie im Hangbereich außerhalb der Baugrundstücke sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig

Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zulässig. max. +/- 50 cm

Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

"Trockene" Stützmauern aus Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 100 cm Höhe über natürlichem Gelände zur Anbindung der Terrassen- und Freisitzbereiche zulässig.

Sämtliche Veränderungen an Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- und Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu vermessen.

10.2

Die maximal zulässige Wandhöhe darf an den talseitigen Gebäudeecken das Maß 6,40 m nicht überschreiten.

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK- natürlichem Gelände, gemessen an der tiefstliegenden Gebäudeecke bis zum Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit Oberkante Dachhaut.

(alle 4 Gebäudeecken sind im Eingabeplan

exakt über NN. anzugeben mit Bezug zur Straßenhöhe über NN.)

Die Vorgaben im beigehefteten Höhenplan werden Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Gestaltung des Daches

- 10.3** Bei allen Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 10.4** Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
- Satteldach-Wohngebäude: von 18° bis max. 30°
 Satteldach Nebengebäude u. Garagen
 können bis zu 5° flacher als die Wohngebäude ausgeführt werden
 Pultdach-Nebengebäude u. Garagen von 10° bis max. 20°
 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Satteldachflächen sind unzulässig.
- 10.5** Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt.
 Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
 oder Blechdeckungen
 Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte.
 flach geneigte Sattel-oder Pultdächer.
- 10.6** Ein Quer- bzw. Zwerchgiebel pro Dachseite ist zulässig.
 Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 10.7** Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Größe von 15 m², sowie Balkone, Vorbauten und Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet
- 10.8** **Einfriedungen**
- Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.,
 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



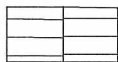
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinie, z.B. 461,00 NN



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Parzellen-Nr. im Bereich der Bebauungsplan-Änderung, z.B. 2

Flurstücknummer, z.B. 1665/67

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern die nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Immissionen:

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1000

Digitale Flurkarte (DFK) von der Gemeinde Stadt Dorfen vom 27.07.2011

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplanänderung

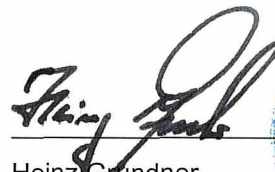
Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 09.08.2011 die Aufstellung für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Zeilhofen-Oberdorfen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 09.08.2011 gebilligten Planentwurfs zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2011 hat in der Zeit vom 05.09.2011 bis 05.10.2011 stattgefunden. Im Parallelverfahren wurden in der Zeit vom 05.09.2011 bis 05.10.2011 die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

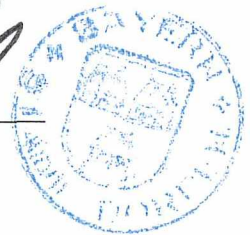
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 08.11.2011 gebilligten Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2011 hat in der Zeit vom 28.11.2011 bis 12.12.2011 stattgefunden. Im Parallelverfahren wurden in der Zeit vom 28.11.2011 bis 12.12.2011 die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 13.12.2011 die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Zeilhofen-Oberdorfen“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2011 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 19.12.2011



Heinz Grundner
1. Bürgermeister

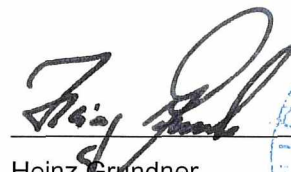


Die vom Bau- und Umweltausschuss am 13.12.2011 beschlossene 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Zeilhofen-Oberdorfen“ wurde am 23.12.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

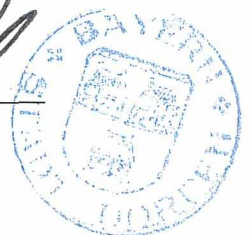
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 13.12.2011 ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Zeilhofen-Oberdorfen“ in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie § 47 Abs. 2 a VwGO ist hingewiesen worden.

Dorfen, 24.02.2012



Heinz Grundner
1. Bürgermeister



STADT DORFEN

für das Gebiet :

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 70 Zeilhofen - Oberdorfen

10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet erweitert die nördliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 Zeilhofen - Oberdorfen mit bestehender Zufahrt Feldstraße.

Das Gelände ist insgesamt "bewegt" und geneigt in Richtung Osten das Grundwasser liegt im bebaubaren Bereich in Tiefen von mehr als ca. 4 m unter OK-Gelände Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und sind gegebenenfalls auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden
Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,3162 ha.**

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Die Grundstücke sind zum Grundstückstausch einer Familie vorgesehen, deren Häuser in unmittelbarer Nähe zur geplanten Autobahnauffahrt A 94 (B15) liegen.
Die Grundstücke des dort entstehenden neuen Gewerbegebietes Süd sollen mit der Liegenschaft in Oberdorfen des Vermarkters getauscht werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt

Seite 2 - Begründung

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche	
	Geltungsbereich des Bebauungsplan	0,3162 ha	100%
WA	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO Parzelle 1 + 2	0,1525 ha	48,23%
	Grünflächen mit Streuobstwiese, Ortsrandbegrünung	0,1424 ha	45,03%
	Straßenfläche-Gehsteig-Feldzufahrt	0,0213ha	6,74%

Im Baugebiet sind vorgesehen:

2 II - geschoßige	Wohnhäuser
	max. 4 Wohneinheiten
	4 Garagen und 4 Stellplätze

5. Erschließung

Das Baugebiet erhält über vorhandene innerörtliche Gemeindestraßen den Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage Wasserzweckverband Erding - Ost

Die Abwasser werden Abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Stadt Dorfen Mischsystem

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU Stadtwerke Dorfen

Die Abfall- Beseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding Müllgefäße sind an der Einmündung Hochstraße/Feldstraße bereitzustellen .

6. Weitere Erläuterungen:

Durch die Bebauungsplanänderung soll der Grundstückstausch für eine Familie im Gemeindebereich ermöglicht werden, deren derzeitige Wohngebäude im Auffahrtsbereich der neuen A94 (B15) liegen.

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich und als Obstgarten genutzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich . geprägte Ortsrandbebauung nicht einfügen.

Die in Punkt 10.1 beschriebene "Trockene Stützmauer" aus Natursteinen soll die harmonische Einbindung der Terrassen- und Freisitze in das hängige Gelände ermöglichen.

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Erding beteiligt. Eine Stellungnahme ist eingegangen, jedoch hat das AELF zur vorliegenden Planung keine Äußerung zu landwirtschaftlichen Belangen abgegeben.

Die überplante Fläche wird als Grünland genutzt und ist überwiegend von Bäumen und Sträuchern eingewachsen. Dadurch war eine landwirtschaftliche Nutzung auch nur eingeschränkt möglich. Im Bebauungsplan wurden auch die vorhandenen Grünstrukturen überwiegend als zu erhaltend festgesetzt. Somit wurden der Landwirtschaft nur unwesentlich Flächen entzogen.

Möglichkeiten der Innenverdichtung sind im Ortsteil Oberdorfen nur eingeschränkt möglich. Diese Möglichkeiten wurden auch bereits genutzt. So wurde auf einer Fläche von ca. 3.000 m², die mit einem Anwesen bebaut war, westlich der Straße Seebacher Feld nördlich der Zeilhofener Straße Baurecht für mehrere Bauparzellen geschaffen. Zur weiteren Sicherung von Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung wurden in den letzten Jahren die Bebauungspläne Seebacher Feld und Oberdorfen West aufgestellt und diese Baugebiete bebaut. Die letzte Bebauungsplanaufstellung datiert, wie die vorliegende Bebauungsplanänderung, aus dem Jahre 2011 mit dem Bebauungsplan Mesnerhaus.

Die naturschutzfachlichen Belange wurden in der Weise berücksichtigt, dass die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend als zu erhaltend festgesetzt wurden und zudem durch zu pflanzende Bäume und Sträucher gestärkt werden. Dieser Grünkonzeption liegen keine eingriffsrechtlichen Bestimmungen zugrunde, sondern sind Teil der geforderten gemeindlichen Eingrünung des Baugebietes.

St. Wolfgang, den

Entwurf: 09.08.2011
geändert: 08.11.2011
Endfassung : 13.12.2011
Der Planverfasser

Dorfen, den 13.12.2011




.....
Gründner 1. Bürgermeister