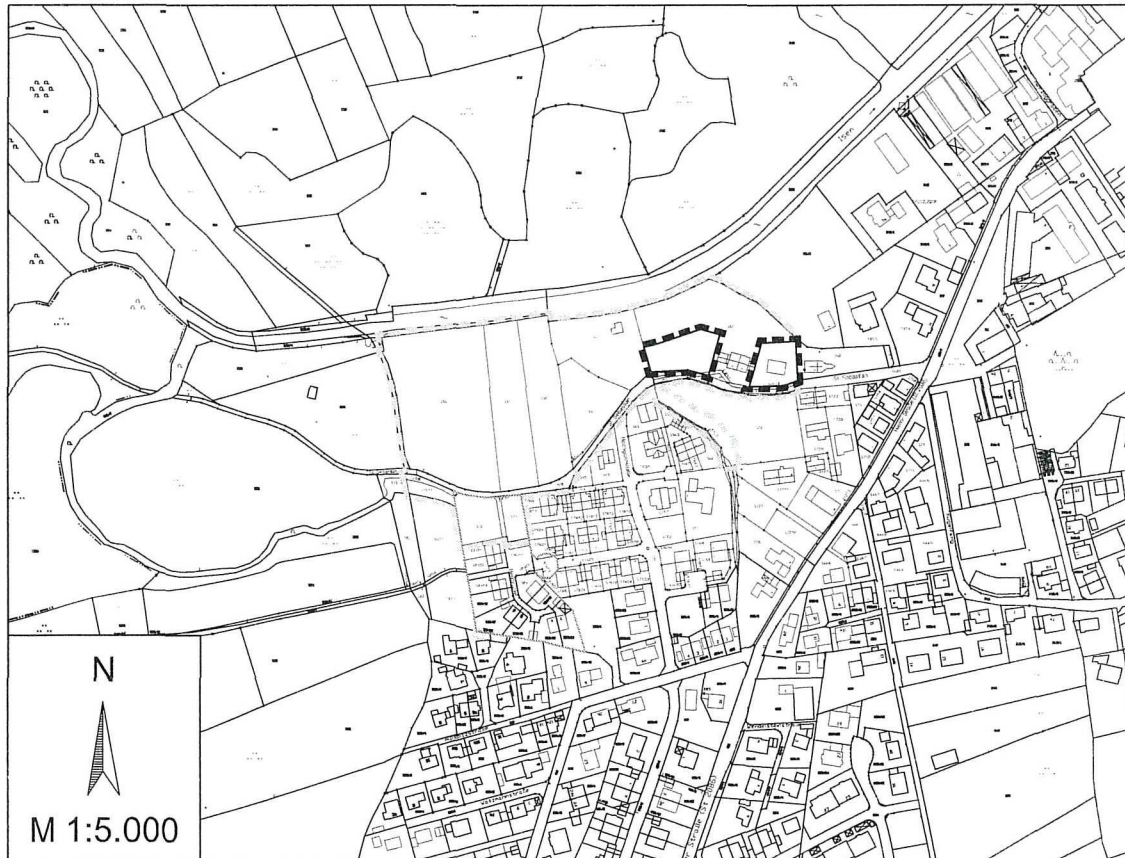


STADT DORFEN

Bebauungsplan Nr. 78 "Isenauen West" - 1. Änderung

Gemarkung Dorfen, Flur-Nr. 515/7 (Teilfläche), 515/11, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562/2, 567, 567/1, 567/2, 569/2, 569/5, 569/6, 573, 573/1, 573/2, 579, 579/1

Lageplan



Die Stadt Dorfen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 21.01.2015
Geändert am: 08.04.2015

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel: 08179/925540, Fax: 08179/925545
mail@buero-u-plan.de, www.buero-u-plan.de

Auskünfte:
Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen
Tel: 08081/4110, Fax: 08081/41140
rathaus@dorfen.de, www.dorfen.de

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Isenauen West“

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Änderungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Isenauen-West“



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Heubücke.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heubücke“ (1. Änderung, Fassung vom 26.08.2002)

2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1  Baugrenze

3.2 EH Als Haustypen sind Einzelhäuser zulässig.

3.3 DH Als Haustypen sind Doppelhäuser zulässig. Anstatt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden.

3.4 RH Als Haustypen sind Reihenhäuser zulässig.

3.5 GR 160 Maximal zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper in m², z.B. 160,00 m²

3.6 II Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

4. Höhenlage und bauliche Gestaltung

- 4.1 Die Höhe der OK Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 50 cm über der OK der Straße St. Sebastian liegen.
- 4.2 Maximal zulässige Wandhöhe
Die höchstzulässige Traufwandhöhe für Wohngebäude beträgt 6,50 m (OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand).
- 4.3 Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude werden Satteldächer festgesetzt. Die Garagen können alternativ auch extensiv begrünte Flachdächer erhalten. Die zulässige Dachneigung beträgt **für die Parzellen 1a und 1b 18 bis 25 Grad, für die übrigen Parzellen** 28 bis 35 Grad. Auf den Dächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.
- 4.4  Firstrichtung
- 4.5 Zusammengebaute Häuser (Doppelhäuser, **Reihenhäuser**) sind profilgleich auszubilden.

5. Garagen, Nebenanlagen

- 5.1  Überbaubare Flächen für Garagen; außerhalb dieser Flächen sind Garagen unzulässig. Anstelle der Garagen können auch Stellplätze errichtet werden.
- 5.2  Überbaubare Fläche für Nebengebäude; außerhalb dieser Flächen sind Nebengebäude unzulässig.
- 5.3 Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszubilden.
- 5.4 Wintergärten
Bei Doppelhäusern **und Reihenhäusern** ist an einer Hausseite der Anbau von eingeschossigen Wintergärten zulässig. Die Wintergärten dürfen die Baugrenze bis max. 2,5 m überschreiten. Dabei sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Wintergärten müssen kommunal aneinander stoßen und dürfen maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Wegefläche

7. Einfriedungen

- 7.1 Als Einzäunungen an öffentlichen Straßen sind einheitlich senkrechte Latten- und Staketenzäune in Holz zulässig.
- 7.2 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.
- 7.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 7.4 Innerhalb der privaten Grünfläche auf Fl.Nr. 573 ist die Errichtung von Zäunen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erding ausnahmsweise zulässig.
- 7.5 Einfriedungen der als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichneten Bereiche sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulassung ist an die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gebunden. Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.
- 7.6 Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 7.7 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

8. Grünordnung

- 8.1  Zu pflanzende Bäume
- 8.2  Private Grünfläche
- 8.3  Private Grünfläche - Spielplatz
- 8.4  Private Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand. Die sich innerhalb der privaten Grünfläche befindenden Gehölze sind zu erhalten.
- 8.5 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen sowie auf den privaten Grünflächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. Pflanzliste unter 8.7).
- 8.6 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

8.7

Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen und der privaten Grünflächen können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzqualitäten:
 Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm
 oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Ackerrose)
 Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:
 Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) können beispielsweise gelten:

Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
 Alnus incana (Grauerle)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix alba (Silberweide)
 Ulmus laevis (Flatterulme)

Pflanzqualitäten:
 Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
 Salix spec. (Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Virburnum opulus (Gem. Schneeball)

Pflanzqualitäten:
 Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100cm

8.8

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

8.9

Werden aufgrund der Baumaßnahmen Fällungen von bestehenden Bäumen notwendig, sind an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Fläche ist entsprechend den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erding zu gestalten. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes weiter zu konkretisieren.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft

10.1 Wasserfläche (Graben)

Für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten kann entlang des Gewässers ein Pflegeweg errichtet werden.

10.2 Flächen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes (Deichbauten)

10.3 Geplantes Regenrückhaltebecken

10.4 ==: Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

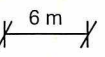
11. Altlasten



mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche

Im Bereich der Grünfläche mit Spielplatz südlich der Straße St. Sebastian ist mit Altlasten aus einer ehemaligen Hausmülldeponie zu rechnen. Wenn diese Altlasten bei der Herstellung der Grünfläche bzw. des Spielplatzes aufgeschlossen werden, sind sie vollständig bis zum gewachsenen Boden zu entfernen und nach Weisung der zuständigen Behörde fachgerecht zu entsorgen.

B) Hinweise durch Planzeichen

1. 556 Flurstücksnummer, z.B. 556
2.  Flurgrenze
3.  Vorhandenes Gebäude
4.  FFH-Gebiet (Natura 2000)
5.  Maßzahl, z.B. 6,00 m
6.  Vorgeschlagene Grundstückszufahrt

7. ----- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
8.  Vorgeschlagener Baukörper
9.  Bauparzelle, z. B. Nr. 1a

C) Hinweise durch Text

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Im Plangebiet ist die Errichtung von wasserdichten Kellern erforderlich.
5. Im Hinblick auf den Klima- und Ressourcenschutz sind die Möglichkeiten einer Nahwärmenutzung zu prüfen. Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das Wärmenetz der Stadtwerke Dorfen.
6. Bei Baubeginn ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien durch den Bau nicht beschädigt werden. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Telekommunikationslinien einzuhalten.
7. Bei Baubeginn ist darauf zu achten, dass Gasleitungen durch den Bau nicht beschädigt werden.
8. Für Einmündungen sind die Schleppkurven für ein 4-achsiges Müllsammelfahrzeug mit der Länge 10,80 m zu berücksichtigen.
Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,0 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).
Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtsschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 „Hecklader“ 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktionen und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). Maß nach EAE 85/95: < 250 mm.
Die Durchfahrt der Erschließungsstraße muss behinderungsfrei gewährleistet sein. Zu diesem Zwecke ist durch entsprechende Beschilderung dafür zu sorgen, dass keine parkenden Fahrzeuge die Durchfahrt des Müllsammelfahrzeuges behindern.
9. Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

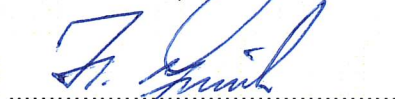
E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 21.01.2014 gefasst und am 30.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

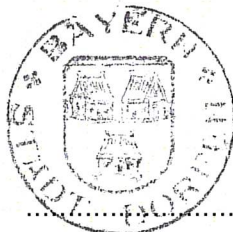
Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2015 bis 06.03.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2015 bis 06.03.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Dorfen, den 12.05.2015



1. Bürgermeister



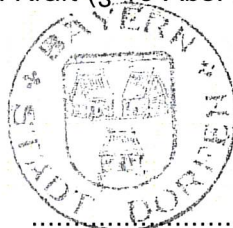
Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.05.2015; 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 08.04.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Dorfen, den 01.06.2015



1. Bürgermeister



Siegel