

PRÄAMBEL

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Isenauen West“ als Satzung.

Fassung vom	09.03.2022
geändert am	08.03.2023

Stadt Dorfen
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Planverfasser: Anger Groh Architekten PartGmbB
Roßmayrgasse 17, 85435 Erding
Tel.: 08122 88 002 0
Web: www.angergroh.de

Die im Folgenden vorgenommenen Änderungen gelten zusammen mit den übrigen, unveränderten Festsetzungen durch Text, sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Urfassung vom 29.06.2010 sowie der bereits erfolgten 1. Bebauungsplan-Änderung.

Bebauungsplan-Änderung gem. § 13 BauGB.

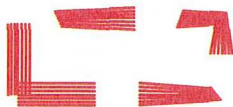
Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung befindet sich auf Flurnummer 561, Gemarkung Dorfen und stimmt mit der Parzellen 3a und 3b der Urfassung des Bebauungsplans überein.

A. Zusammenfassung der geplanten Änderungen:

- Veränderung der Baugrenzen: zwei Bauräume statt ein Bauraum; gleichmäßige Aufteilung der festgesetzten Grundfläche
- Zulässigkeit von Einzelhäusern statt Doppelhäusern
- Veränderung der überbaubaren Flächen für Stellplätze
- Anpassen der Firstrichtungen an die neuen Baugrenzen
- Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden.
- Nebengebäude dürfen bis zu einer Grundfläche von 16 m² außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Untergeordnete Flachdächer als Dachterrasse innerhalb der Baugrenzen sind zulässig
- Terrassen: Diese sind außerhalb der Bauräume zulässig, nicht aber in festgesetzten Grünflächen; Terrassenflächen werden nicht in die festgesetzte Grundfläche einbezogen
- Wintergärten sind bis zu 2,5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die vorgeschlagene Grundstücksteilung entfällt: Die Parzellen 3a und 3b der Urfassung werden zu Parzelle 3 vereint.
- Anpassen der vorgeschlagenen Grundstückszufahrt
- Eintragung der vorgesehenen Zufahrt zur Grundstückspflege des nördlichen Bereichs des Flurstücks 561 als Hinweis
- Neuer Hinweis hinsichtlich Altlasten

B. Festsetzungen durch Planzeichen im Änderungsumgriff sowie veränderte textliche Festsetzungen:

Änderungen im Text der Legende sind in der Farbe **rot** gekennzeichnet. Nicht genannte Festsetzungen bleiben unverändert und gelten weiterhin.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung d. Bebauungsplans Nr. 78



Baugrenze **(3.1 der Urfassung)**

EH

Als Haustyp sind Einzelhäuser zulässig. **(3.3 der Urfassung)**

GR 80

Maximal zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper in m², z.B. 80 m².
Ebenerdige Terrassen werden nicht in die festgesetzte Grundfläche einbezogen. (3.4 der Urfassung)

II

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse **(3.5 der Urfassung)**

Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude werden Satteldächer festgesetzt. Die Garagen können alternativ auch extensiv begrünte Flachdächer erhalten. Die zulässige Dachneigung beträgt 28 bis 35 Grad. Auf den Dächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.

Untergeordnete Flachdächer, die als Dachterrassen genutzt werden, sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. (4.3 der Urfassung)



Fristrichtung (4.4 der Urfassung)



Überbaubare Flächen für Garagen; außerhalb dieser Flächen sind Garagen unzulässig. Anstelle der Garagen können auch Stellplätze errichtet werden.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, nicht aber in festgesetzten Grünflächen. (5.2 der Urfassung)



~~Überbaubare Fläche für Nebengebäude; außerhalb dieser Flächen sind Nebengebäude unzulässig.~~ Nebengebäude sind bis zu einer zusätzlichen Grundfläche von 16 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Falle einer Grundstücksteilung ist die Fläche gleichmäßig aufzuteilen. (5.3 der Urfassung)

Wintergärten

Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 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 kommun-aneinanderstoßen-und~~ dürfen maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen. (5.4 der Urfassung)

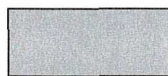


Straßenbegrenzungslinie (6.2 der Urfassung)

C. Hinweise durch Planzeichen und Text im Änderungsumgriff:



Vorgeschlagene Grundstückszufahrt (B.6 der Urfassung)



Vorgeschlagener Baukörper (B.8 der Urfassung)



Bauparzelle Nr. 3 (B.9 der Urfassung)



Vorgesehene Zufahrt zur Grundstückspflege des nördlichen Bereichs des Flurstücks 561

Neuer Hinweis: Im Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

D. Inkrafttreten

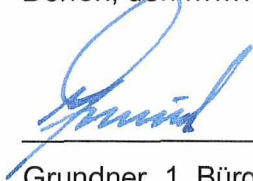
Die 2. Bebauungsplan-Änderung Nr. 78 „Isenauen West“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Isenauen West“ am **09.03.2022** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Isenauen West“ in der Fassung vom **09.03.2022** wurde mit Satzung und Begründung für die von der Bebauungsplan-Änderung berührten Bürger und Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen konnten in der Zeit vom 15.12.2022 bis 11.01.2023 abgegeben werden (§ 13 BauGB).
3. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat das Ergebnis der Träger - und Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am **08.03.2023** behandelt und Abwägungsbeschlüsse gefasst.
4. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat mit Beschluss vom **08.03.2023** die 2. Änderung des Bebauungsplans „Isenauen West“ in der Fassung vom **08.03.2023** als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt:

Dorfen, den 16.03.2023



Grundner, 1. Bürgermeister



5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.03.23, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan-Änderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung am 30.03.2023 trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **08.03.2023** in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Dorfen, den 04.05.23



Grundner, 1. Bürgermeister

