

STADT DORFEN

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 79
"UNTERER MARKTPLATZ NORDOST"**

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
GEMÄSS § 13A BAUGB**

STADT DORFEN
BEGRÜNDUNG ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 79
"UNTERER MARKT NORDOST"
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB

**Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658
mail@vonangerer.de**

1. Rahmenbedingungen



Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand der Altstadt von Dorfen. Die Grundstücke im Geltungsbereich werden durch den Unteren Marktplatz im Süden, den Herzoggraben im Norden sowie die Jahnstraße (B 15) im Osten begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie der gesamte historische Altort von Dorfen im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) als flächiges Bodendenkmal zu behandeln. Die am Unteren Markt liegenden historischen Gebäude stehen als Teil des Ensembles *Altstadt Dorfen* und teilweise als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz.

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

Die Erschließung erfolgt über den Unteren Markt und den Herzoggraben.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation, die Wasserversorgung über das zentrale Leitungsnetz der Stadt Dorfen.

Die Müllbeseitigung in Dorfen erfolgt durch den Landkreis Erding.

Um die bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich zum Herzoggraben und zur Jahnstraße zu ordnen und sicherzustellen, dass die hier im Bereich der Privatgrundstücke verlaufenden Kanäle, die nicht vollständig über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert sind, in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden, soll dieser einfache Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Planungskonzept

Mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen, sowie den Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden im Wesentlichen die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert. Im nördlichen und nordöstlichen Bereich zum Herzoggraben und zur Jahnstraße werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass fingerartige Erweiterungen möglich sind, die angesichts der schmalen Grundstücke jeweils an einer Grundstücksgrenze angebaut werden müssen.

Zum Herzoggraben bleibt ein Streifen von mindestens 5 m Tiefe frei von Bebauung, so dass die vorhandenen Kanäle nicht - wie weiter westlich geschehen - überbaut werden können, was zu Schwierigkeiten im Unterhalt führt, sondern in ihrem Bestand gesichert werden können.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

Im Bereich des Herzoggrabens wird das vorhandene Straßenbegleitgrün in seinem Bestand festgesetzt. Des Weiteren wird zugelassen, dass für notwendige Erschließungen dieses Straßenbegleitgrün unterbrochen werden darf.

3. Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich)	0,50 ha	100,0 %
Nettobauland	0,42 ha	84,0 %
Verkehrsfläche	0,08 ha	16,0 %

München, 16. April 2008
Geändert am 18. November 2008
20. Januar 2009



.....
E. v. Angerer

Dorfen, 16. April 2008
geändert am 18. November 2008
20. Januar 2009



.....
H. Grundner, Erster Bürgermeister

