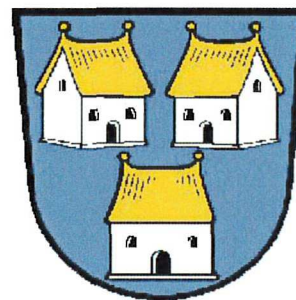


# BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 81 " Eibach Ost "

### 1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13b BAUGB

Gemeinde : Stadt Dorfen  
Landkreis : Erding  
Regierungsbezirk : Oberbayern



Stadt Dorfen  
Marienplatz 10  
84405 Dorfen

Fassung 12.09.2018  
Geändert :  
Endfassung : 23.01.2019

# STADT DORFEN

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 81 " Eibach Ost "

### 1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13b BAUGB

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb gekennzeichneten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken. 241/4 , 241/5, 241/1, 243/1

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: | Fassung      | 12.09.2018 |
|             | Geändert :   |            |
|             | Endfassung : | 23.01.2019 |

Planfertiger:



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

Ergänzende bzw. abweichende FESTSETZUNGEN zum rechtskräftigen  
Bebauungsplan-Fassung vom

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. 81 " Eibach Ost "

09.05.1988

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gem §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

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. 170 m<sup>2</sup> GR** Grundfläche

Garagen **max. 70 m<sup>2</sup> GR** Grundfläche

Die Grundfläche von 170 m<sup>2</sup> darf durch Terrassen um bis zu 30 m<sup>2</sup>  
überschritten werden.

Es wird zusätzlich eine Gesamt-GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf gem.  
§ 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.

Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,50 m  
und bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup>, sowie Balkone, Vorbauten und Dach-  
überstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht  
auf die Grundfläche angerechnet

1.3.2

Max. zulässige Geschossfläche:

Wohnhäuser **max. 340 m<sup>2</sup> GF** Geschossfläche

1.3



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

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone / Erker / Wintergärten oder Außentreppen ist an der Gebäudeaußenwand auf höchstens 2/3 der Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

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.

2.2 **O** offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich

2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.



2.4 Firstrichtung frei wählbar

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

2.6  Wohnhäuser **max. 2 WE**

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 eingehalten werden.

4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

4.3  Flächen für Stellplätze und Stellplätze die überdacht werden können als Carport

## 5. Verkehrsflächen und Erschließung

### 5.1 private Verkehrsfläche

Zufahrt- und Einfahrtsflächen, sowie Flächen für Stellplätze sind so auszuführen, dass ein Versickern des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen gewährleistet ist.

### 5.2 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

### 5.3 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 werden durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind 5,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten und in den " Rettenbacher Bach " eingeleitet. Bei Niederschlagswasser und Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

### 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 ist zu erhalten

### 7.2 Gehölzbestand. zu erhalten

### 7.3 Sträucher Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.8

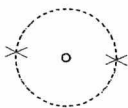
### 7.4 vorhandener Einzelbaum, zu erhalten

7.5



Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste unter 7.8

7.6



vorhandener Einzelbaum der entfernt wird

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

7.7 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindesten 10% der Freiflächen (ohne Ortrandeingrünung) die Bauparzelle ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten.

7.8 Für die Randeingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Pflanzqualität:

H. 3 x v. StU 18 - 20

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Fagus sil vatica

Gew. Buche

Fraxinus excelsior

Gew. Esche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Tilia platyphyllos

Sommerlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzqualität:

H. 3 x v. StU 18 - 20

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.

Sträucher

2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150

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 Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Hedera helix         | Efeu              |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjellieber |
| Clematis vitalba     | Waldrebe          |

**Kletterrose**

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken 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. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand ( mind. 4 m ) zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten ! 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**

Vermassung in Metern, z.B. 1,00 m

**10. Bauliche Gestaltung**

In Verbindung mit § 9 Abs, 4 BauGB werden gem, 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 auf ein Minimum zu beschränken  
Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zulässig. max. +/- 80 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. 150 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 WH**

Die maximal zulässige Wandhöhe 4,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im EG (OK.FFB.EG) 498,75 ü. NN

Die Höhenangabe über NN kann +/- 0,25 m überschritten bzw. unterschritten werden die zulässige Wandhöhe ist hierbei einzuhalten.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschoss-fertigfußbodenhöhe.

Oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Wand/Dachhaut

Abweichende WH im Bereich der Dachaufbauten siehe Systemschnitte

Die Vorgaben im 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 DN**

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Satteldach-Wohngebäude: von 30° bis max. 36°

Satteldach Nebengebäude u. Garagen

können bis zu 5° flacher als die Wohngebäude ausgeführt werden

Pulldach-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 Pulldächer.

**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.

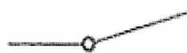
Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederkehre, bzw. Zwerchgiebel befinden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig

**10.7****Einfriedungen**

Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 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



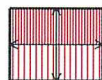
Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinie, z.B. 461,00 NN



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Parzellen-Nr. im Bereich der Bebauungsplan-Änderung, z.B. 1

Flurstücknummer, z.B. 241/4

### **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.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten dass die Leitungen der Deutschen Telekom nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorts und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

Die Belange der Trinkwasserversorgung sind mit dem AZV abzustimmen.

Für die Kabelverlegung wird die übliche Zone von 0,3 m Breit und 0,6 m Tiefe benötigt.

Die Kabeltrassen dürfen nicht bepflanzt werden.  
(Berücksichtigung bei der Außengestaltung)

**Landwirtschaftliche Immissionen:**

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub ) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

**Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmal - pflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei -ibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

**Plangenaugigkeit**

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 500

Digitale Flurkarte (DFK) von der Gemeinde Stadt Dorfen vom 04.07.2018

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Stadt Dorfen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Hochbauplanungsbüros Seisenberger, keine Gewähr übernommen werden.

**Maßentnahme:**

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

## Verfahrensvermerke zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Eibach Ost“

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Eibach Ost" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### 2. Gelegenheit zur Stellungnahme

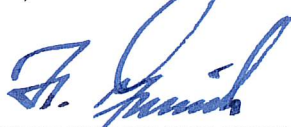
Der Öffentlichkeit wurde zur Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 12.09.2018 in der Zeit vom 08.10.2018 bis 16.11.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 b i. V. m. 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis 16.11.2018 durchgeführt (§ 13 b i. V. m. 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

### 4. Satzungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 23.01.2019 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2019 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 28.01.2019



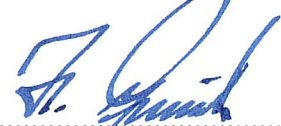
Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister



### 6. Inkrafttreten:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 31.01.2019. Hierbei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, 27.03.2019



Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister

