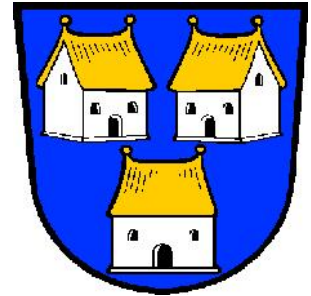


B E B A U U N G S P L A N

Nr. 81 " Eibach Ost "

3. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13b BAUGB

Gemeinde : Stadt Dorfen
Landkreis : Erding
Regierungsbezirk : Oberbayern



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2

84405 Dorfen

Fassung 11.03.2020
Geändert : 11.03.2020
Geändert : 15.01.2021
Endfassung : 26.01.2021

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 81 " Eibach Ost "

3. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13b BAUGB

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb gekennzeichneten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken. 241, 243

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	11.03.2020
	Geändert :	11.03.2020
	Endfassung :	26.01.2021

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

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:

1.2.1

Max. zulässige Grundfläche:

Einzelhäuser	max. 150 m ² GR	Grundfläche
--------------	----------------------------	-------------

Doppelhäuser	max. 170 m ² GR	Grundfläche
--------------	----------------------------	-------------

Garagen	max. 70 m ² GR	Grundfläche
---------	---------------------------	-------------

Die Grundfläche darf durch Terrassen um bis zu 30 m² bei

Einzelhäuser und 15m² pro DHH 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 m² bei Einzelhäuser und 10m² bei DHH , sowie Balkone , Vorbauten und Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

1.2.2

Max. zulässige Geschossfläche:

Einzelhäuser	max. 300 m ² GF	Geschossfläche
--------------	----------------------------	----------------

Doppelhäuser	max. 340 m ² GF	Geschossfläche
--------------	----------------------------	----------------

1.3



max.2 ." Vollgeschosse"

(redaktioneller Hinweis zum Begriff " Vollgeschoss "

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

Bei mehreren Hauseinheiten in einem Bauraum errechnet sich die anteilige Geschossfläche durch Teilung der Geschossfläche entsprechend der Zahl der Einheiten. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Die Flächen von Garagen in Vollgeschossen sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

2. Bauliche Gestaltung

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

- 2.1 Höhenentwicklung der Gebäude:
 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 am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- und Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu vermessen.
 Stützmauern zwischen den Grundstücken und bei Garagenzufahrten sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig aus Beton od. Naturstein.
- 2.2 **WH** Die maximal zulässige Wandhöhe 4,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im EG (OK.FFB.EG) z.B. 500.50 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 sind zulässig.
 Die Vorgaben im Höhenplan werden Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.
- 2.3 **DN** Gestaltung des Daches
 Bei allen Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 2.4 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
 Satteldach-Wohngebäude: Dachneigung 30° bis max. 36°
 Bei Nebengebäude u. Garagen
 ist die Dachform und Dachneigung frei wählbar.
 Ungleiche Neigungswinkel der Satteldachflächen sind unzulässig.
- 2.5 Dacheindeckung Ziegel oder Dachsteine.
 Für Anbauten (Wintergärten o.Ä.) sind auch Glasdächer und Blechdeckungen zulässig.

Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte.
flach geneigte Sattel-oder Pultdächer.
Dacheindeckungen in Zink und Kupfer sind unzulässig

- 2.6 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

Pult- und Flachdächer bei Nebengebäuden als Dachterasse nutzbar.
Dachterrassen sind mit Blick auf den zu wahrenenden Sozialabstand abstandsflächenpflichtig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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



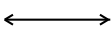
Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 Bau NVO

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. 12 m² Quadratmeter bei Einzelhäuser und 8 m² pro DHH 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.

- 3.2 **O** offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich

- 3.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Bei zusammengebauten profilgleichen Garagen kann die Traufwandhöhe von 3,0 m an der Grundstücksgrenze bedingt durch starke Hangneigung um 50 cm überschritten werden !

- 3.4  Firstrichtung



Firstrichtung frei wählbar

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



Einfamilienhäuser
Doppelhaushälfte

max. 2 WE

max. 1 WE und Einliegerwohnung von max 45m²

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen- Umgrenzung für Garagen, Garagen sind wie in der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen zu errichten.
- 4.2  Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze sind wie in der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen zu errichten.
- 4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.4  Flächen für Abgrabungen
- 4.5  Stützmauer
- 4.6  Schnittlinie Geländeschnitt
- 4.7  Spielplatz

5 Verkehrsflächen und Erschließung

-   Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Straßenbreite
- 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

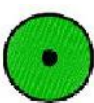
- 6.1 Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.b.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 6.2 Die anfallenden Dachabwässer werden durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind 5,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten und in das "Eibacher Bächlein " eingeleitet.
Bei Niederschlagswasser und Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- 6.3 Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen !

7. Grünordnung

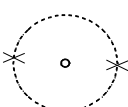
- 7.1  Private Grünflächen - Randeingrünung
Die Fläche ist mit Strauchgruppen und Bäumen aus heimischen Arten der Liste unter 7.8 als Randeingrünung zu bepflanzen.
Die vorhandene Ortsrandeingrünung ist zu erhalten

- 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 m² Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindestens 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 Obstsorten, 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 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. 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.

Einfriedungen

- 7.10 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.

8. Geltungsbereich



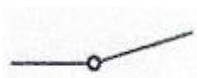
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

9. Vermassung



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

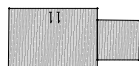
B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



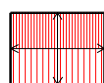
Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinie, z.B. 501,00 NN



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



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

Flurstücknummer, z.B. 241

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.

Seite 9

Hinweise durch Text

Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Der Einsatz von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.
Standort für Solaranlagen: Satteldächer

Fundamentierung an der Grenze bei Doppelhäuser

Wird bei Doppelhäuser die bergseitige Doppelhaushälfte als erstes gebaut, ist eine Fundamentierung an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament der talseitigen Doppelhaushälfte zu gründen, auf Mehrkosten des Eigentümer der talseitigen Doppelhaushälfte.

Plangenaugigkeit

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 500
Digitale Flurkarte (DFK) von der Stadt Dorfen vom 04.07.2018
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der 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 Stadt 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.

C) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplanänderung

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 6.2.2019 gefasst und am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 11.3.2020 und 11.3.2020 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.3.2020 hat in der Zeit vom 8.5.2020 bis 23.6.2020 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

3. **Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.3.2020 hat in der Zeit vom 13.5.2020 bis 23.6.2020 stattgefunden § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

4. **Satzungsbeschluss:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.1.2021 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 26.1.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 24.3.2021

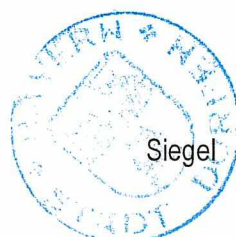



.....
Grundher 1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 30.4.2021, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.1.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 3.5.2021




.....
Grundher 1. Bürgermeister

Grundstücksflächen Bebauungsplanänderung

STADT DORFEN

Nr. 81 " Eibach Ost "

3. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 b BAUGB

Geplante bauliche Nutzung

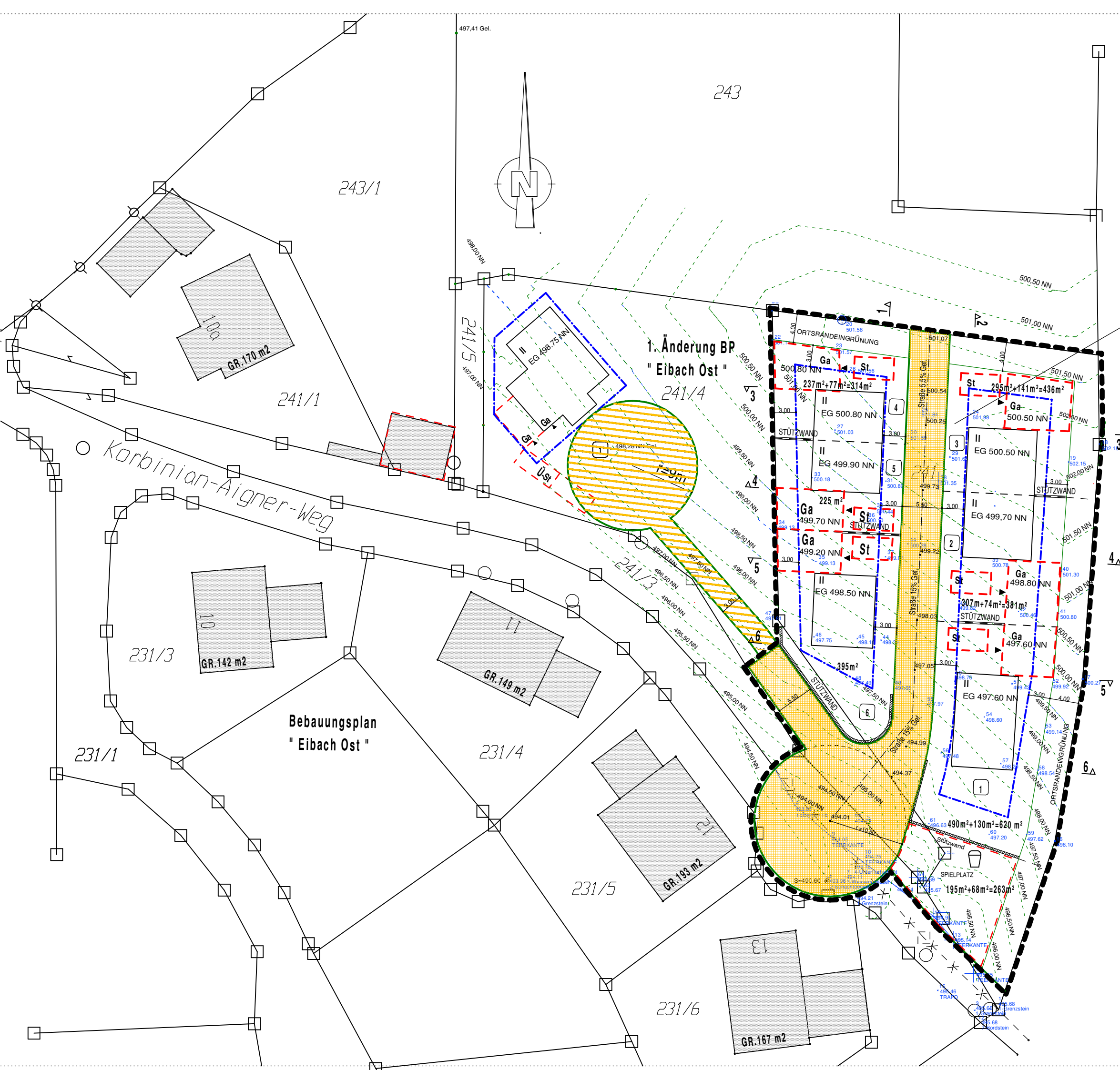
Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
Geltungsbereich des Bebauungsplan	0,3380 ha 100%
WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	0,1949 ha 57,66%
Grünflächen, Ortsrandbegrünung, Spielplatz	0,0685 ha 20,27%
Straßenfläche	0,0746ha 22,07%

Grundstücksgrößen:

Parzelle	1 Grundstücksfläche	490 m ²
	Eingrünung	130 m ²
	gesamt	620 m²
Parzelle	2 Grundstücksfläche	307 m ²
	Eingrünung	74 m ²
	gesamt	381 m²
Parzelle	3 Grundstücksfläche	295 m ²
	Eingrünung	141 m ²
	gesamt	436 m²
Parzelle	4 Grundstücksfläche	237 m ²
	Eingrünung	77 m ²
	gesamt	314 m²
Parzelle	5 Grundstücksfläche	225 m ²
	Eingrünung	m ²
	gesamt	225 m²
Parzelle	6 Grundstücksfläche	395 m ²
	Eingrünung	m ²
	gesamt	395 m²
Spielplatz	Grundstücksfläche	195 m ²
	Eingrünung	68 m ²
	gesamt	263 m²

Grundstücksflächen	1949 m ²
Spielplatz	195 m ²
Eingrünung	490 m ²
Gesamtflächen ohne Straße	2634 m ²



WA	0	
II	E	D
GR	max. 150 m² E	
GR	max. 170 m² D	
GF	max. 300 m² E	
GF	max. 340 m² D	

STADT DORFEN

3. Änderung des Bebauungsplanes " Eibach OST "

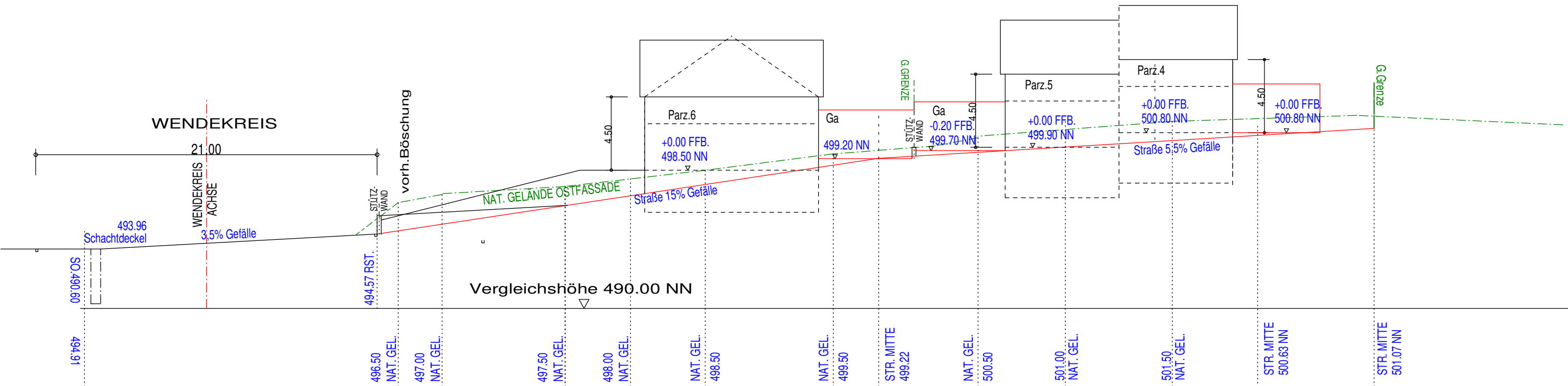
HÖHENPLAN M = 1 : 500

Planverfasser:
Sankt Wolfgang, den 15.01.2021
Fassung: 11.03.2020
Endfassung: 26.01.2021



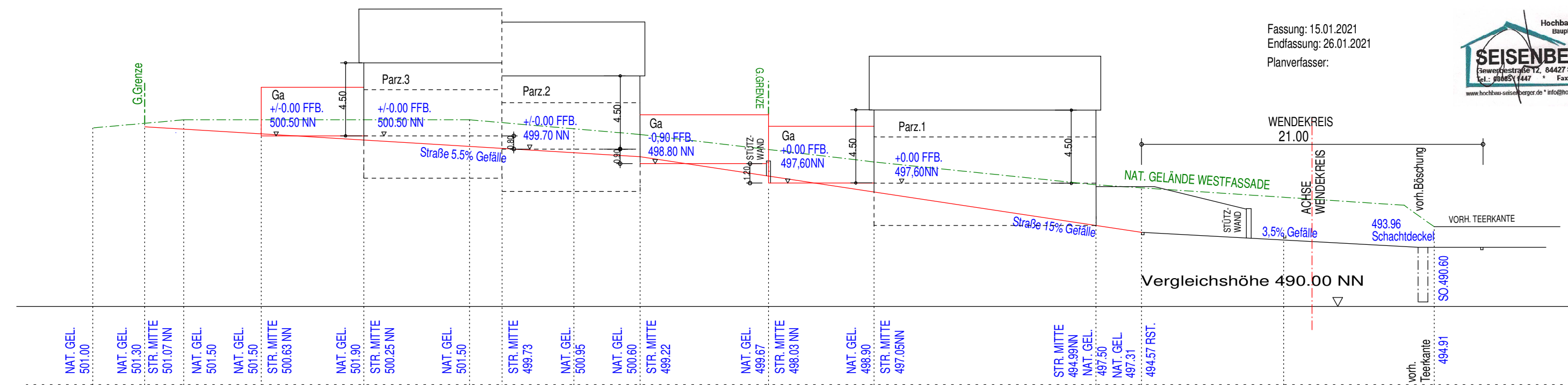
LÄNGSSCHNITT 1

MASSTAB 1 : 250



LÄNGSSCHNITT 2

MASSTAB 1 : 250



STADT DORFEN



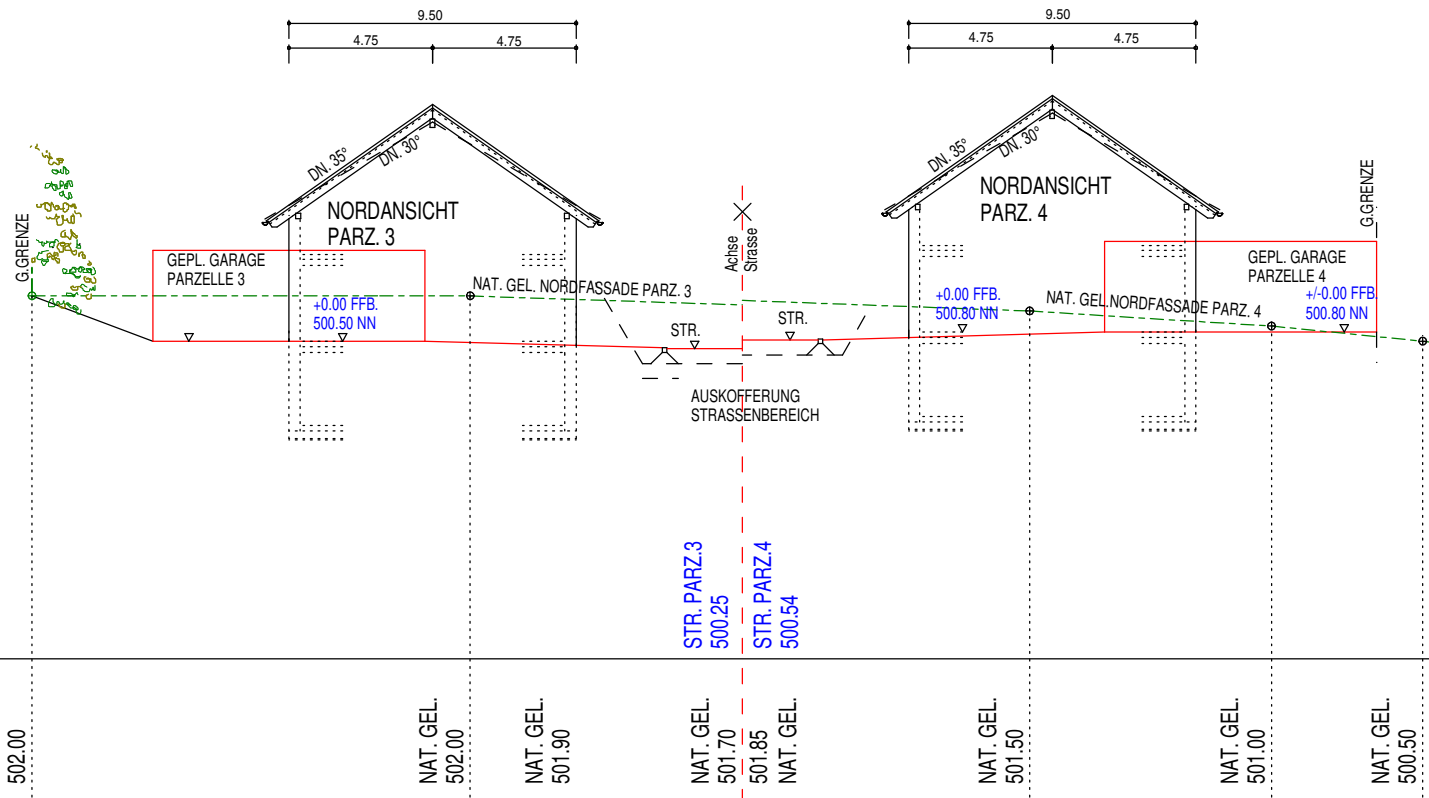
Fassung: 15.01.2021
Endfassung: 26.01.2021
Planverfasser:

3. Änderung des
Bebauungsplanes
" Eibach OST"
HÖHENPLAN LÄNGSSCHNITTE
M 1 : 250



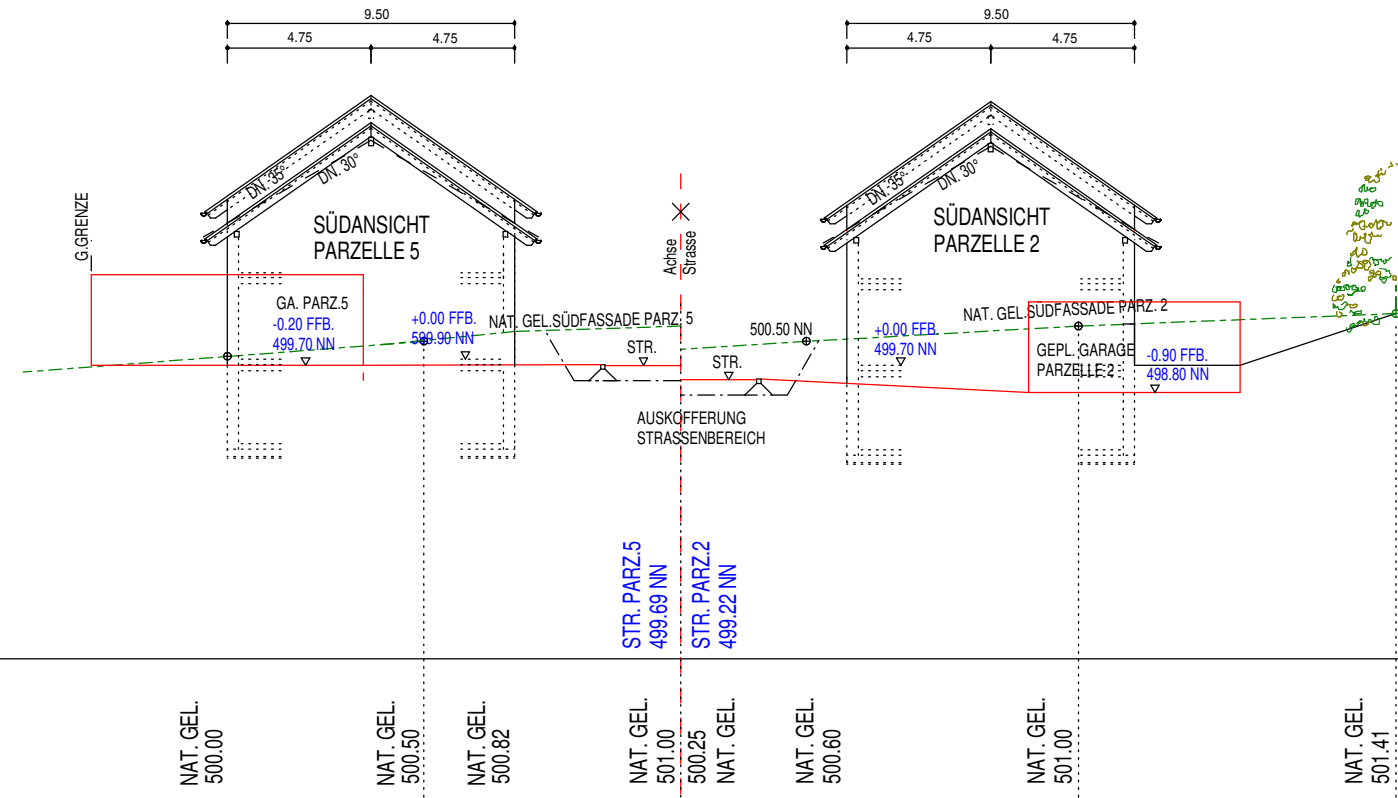
QUERSCHNITT 3 - 3

M = 1 : 250



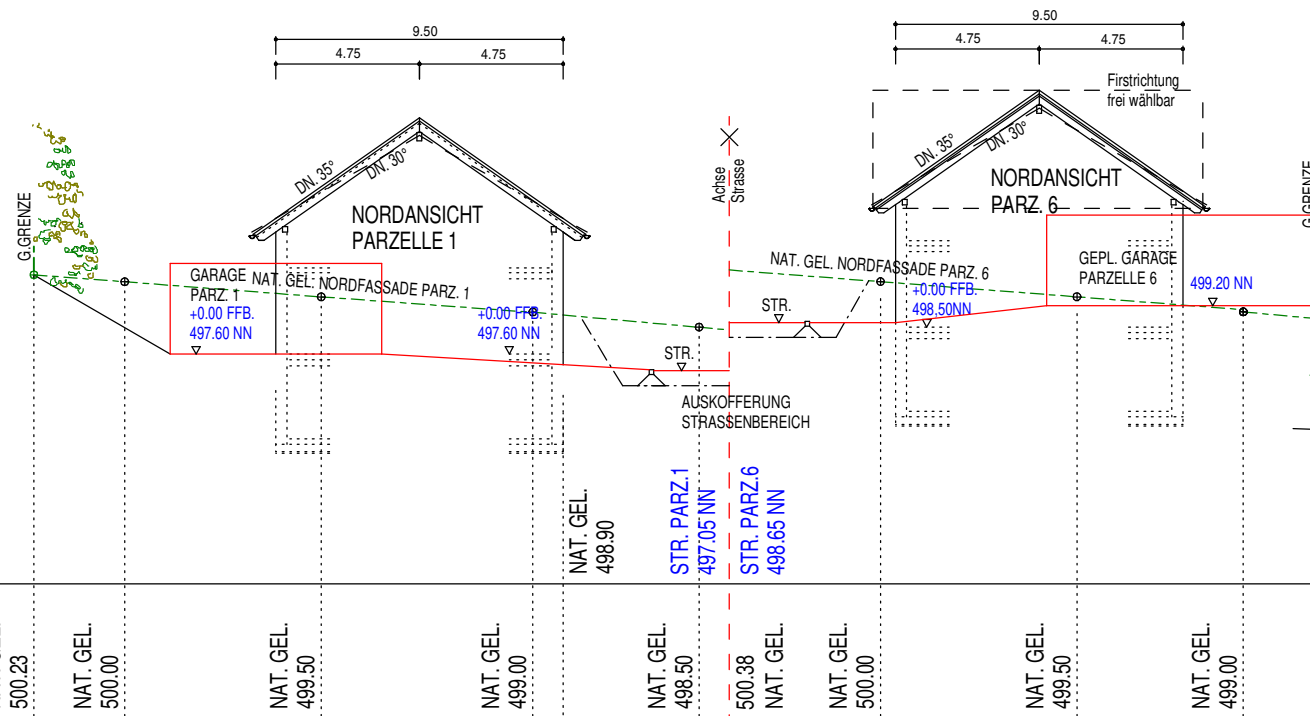
QUERSCHNITT 4 - 4

M = 1 : 250



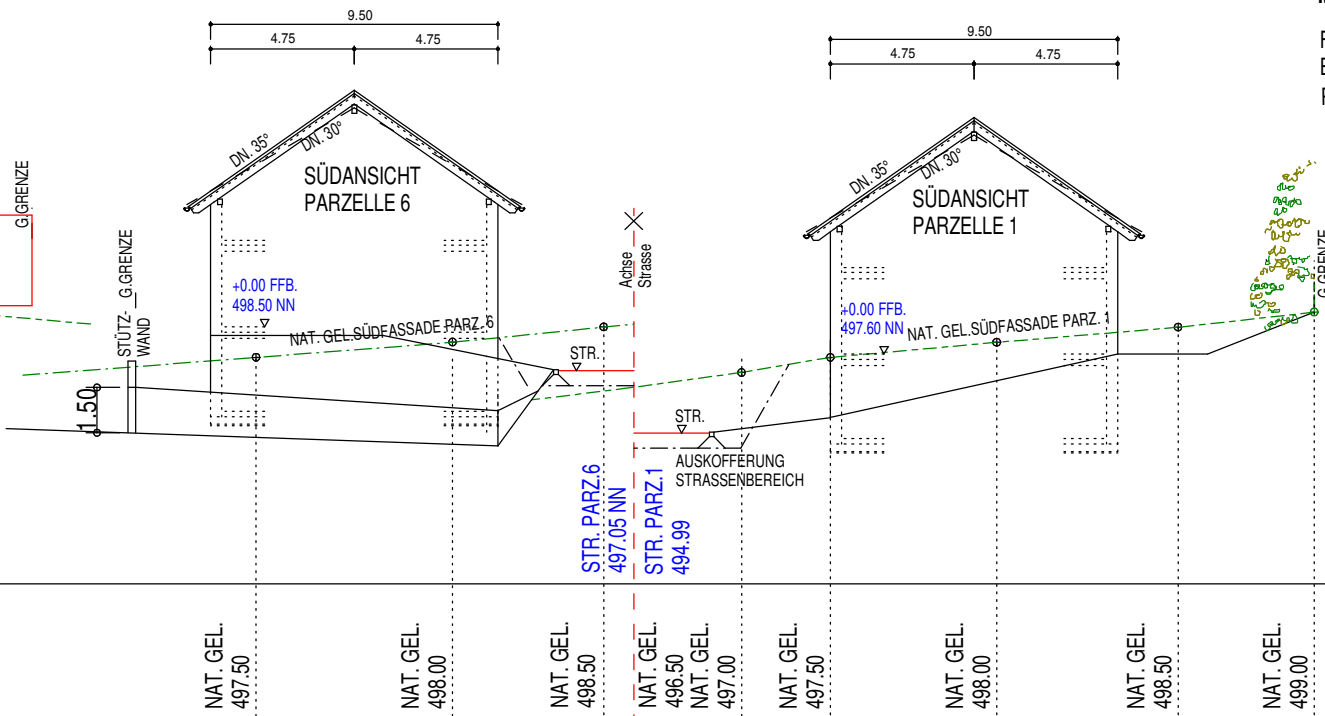
QUERSCHNITT 5 - 5

M = 1 : 250



QUERSCHNITT 6 - 6

M = 1 : 250



3. Änderung des Bebauungsplanes " Eibach OST"

HÖHENPLAN 2 QUERSCHNITTE
M 1 : 250

Fassung: 15.01.2021
Endfassung: 26.01.2021
Planverfasser:



STADT DORFEN

für das Gebiet :

Nr. 81 " Eibach Ost "

3. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 b BAUGB

A.

1

Planungsanlass

Die Stadt Dorfen plant die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.81 " Eibach Ost " im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Die Bauparzellen grenzen unmittelbar nördlich, an den Bebauungsplan Nr. 81 " Eibach Ost "

1.1

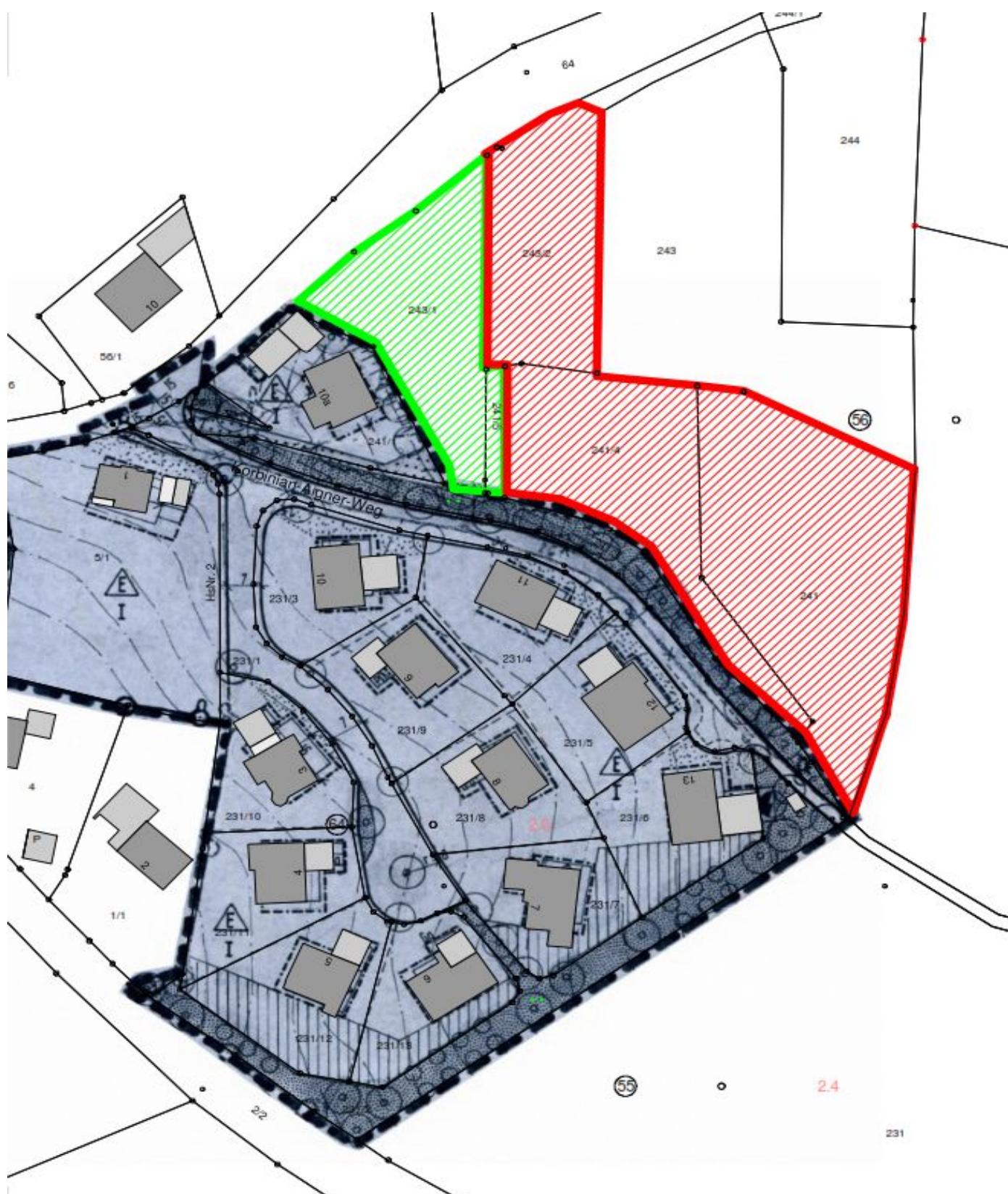
Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

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

Sie ist Teil eines Gesamtkonzepts für einen ca. 0,7 ha großen Bereich im Osten von Eibach (siehe Abbildung 1 Städtebauliches Gesamtkonzept).

Das städtebauliche Gesamtkonzept beinhaltet einen ca. 0,15 ha großen Grüngürtel, der als Hang von Bebauung freizuhalten ist (grüne Fläche) und eine ca. 0,55 ha große Baulandfläche für 8 Wohngebäude (rote Fläche).

Zur Umsetzung eines Teiles des Konzeptes wird als Planungsinstrument des BauGB die Bebauungsplanänderung gem. § 13 b BauGB herangezogen.



„Abbildung 1 Städtebauliches Gesamtkonzept“

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Anwendung § 13b BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnnutzungen die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 1,0 ha betragen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um sechs Grundstücke mit einer Grundfläche von ca. 1949 m² zuzügl. Grünflächen, Spielplatz, Zufahrt und Ortsrandeingrünung mit 1431 m² diese liegt somit deutlich unter einem Hektar.

Das Plangebiet erweitert die nördliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81 "Eibach Ost."

Zwischen der hier gegenständlichen Planung und dem Ur-Bebauungsplan ergibt sich eine geringfügige Überlappung im Zufahrtsbereich, durch den neugestalteten Wendekreis.

Somit erweitert die 3. Änderung (Erweiterung) den Bebauungsplan lediglich.

Die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und aller bisherigen Änderungen bleiben unberührt.

Im Weiteren ist nochmals aufzuführen, dass im Gemeindegebiet der Stadt Dorfen insgesamt ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, welcher durch Umnutzung / Reaktivierung oder Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen oder Gebäude derzeit nicht vollständig gedeckt werden kann.

Durch die Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

Zusammengefasst liegen die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen vor, um bei der gegenständlichen Planung § 13b BauGB anzuwenden.

3 Angaben zum Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand von Eibach der Stadt Dorfen (Landkreis Erding) und hat eine Größe von 0,338 ha er umfasst die Grundstücke FINr. 241 u. Teilfläche Flstnr. 243

Das Plangebiet liegt nördlich auf ca. 501,50m ü.NN und fällt nach Süden ab auf 495 m ü.NN

Das Grundwasser liegt im bebaubaren Bereich in Tiefen von mehr als ca. 5 m unter OK-Gelände Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und beim Baugrundstück sind gegebenenfalls entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

3.2 Aktuelle Nutzung

Das Planungsgebiet wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Weitere relevante Vegetationsbestände sind nicht vorhanden

3.3 Umgebung

Östlich und nördlich des Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenfluren. Das Gelände steigt hier langsam Richtung Nordosten an.

Westlich ist eine Wohnbebauung vorhanden mit zwei Einzelhäuser.

Südlich des Geltungsbereich ist die Erschließungsstrasse Korbinian-Aigner-Weg mit dem neu geplanten Wendekreis mit 21 m Durchmesser.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche	
	Geltungsbereich des Bebauungsplan	0,3380 ha	100%
WA	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	0,1949 ha	57,66%
	Grünflächen, Ortsrandbegrünung, Spielplatz	0,0685 ha	20,27%
	Straßenfläche	0,0746ha	22,07%

Im Baugebiet sind vorgesehen:

2 II - geschoßige	Einzelwohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro EFH
2 II - geschoßige	Doppelwohnhäuser mit je 1 Wohneinheit pro DHH u. Einliegerwhg, < 45m ²
des weiteren	3 Doppelgaragen, 3 Einzelgaragen und 12 PKW - Stellplätze sowie Fahrradstellplätze nach Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen

5. Erschließung

Das Baugrundstück erhält über vorhandene innerörtliche Gemeindestraße den Anschluss an das bestehende Wegenetz.

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

Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen

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 bzw. Mülltonnensammelbehälter sind zur Leerung am Leerungstag bis 6 Uhr morgens oder am Abend vorher am Wendekreis bereitzustellen.

5.2 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden - noch Baudenkmäler. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Dorfen bzw. dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden

5.3 Vorbelastungen

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

5.4 Gewässer

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Das Gebiet liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich oder einem Überschwemmungsgebiet HQ 100.

5.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die nord- und östlich angrenzende Fläche wird voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen (siehe auch) „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs - und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

5.6 Lärmimmissionen – und Emissionen

Aufgrund der Lage der Fläche in einem überwiegend mit Wohnnutzung belegten Gebiet ohne Durchfahrtsstraße (im Wesentlichen Ziel - und Quellverkehr) ist von keinen relevanten, auf das Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmissionen auszugehen.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, als ortsüblich zu bewerten.

Durch das neu geplante Gebäude werden keine relevanten Lärmemissionen z.B. durch Ziel - und Quellverkehr gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung entstehen.

5.7 Starkregenereignisse

Es können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Das nach Norden ansteigende Gelände verstärkt diese Gefahren noch. Insbesondere ist auch Schicht- und Hangwasser wahrscheinlich. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden.

5.8 Versickerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet ist eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich. Somit muss das Niederschlagswasser über einen gesonderten Regenwasserkanal abgeleitet werden.
(siehe auch Punkt 6.2 Festsetzungen)

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch die Vegetation.

Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt, z.B.:

- Zulässigkeit von Solarenergieanlagen ⇒ Nutzung regenerativer Energien
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen ⇒ Bindung von CO₂
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze ⇒ Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

Begründung örtlicher Bauvorschriften

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sollen das Gebäude in die Umgebung harmonisch einbinden und zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbild beitragen.

1.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Art. 81 (1) 5 BayBO)

Um unnötige Erdbewegungen zu vermeiden ist der künftige Geländeverlauf dem natürlichen nach Möglichkeit zu folgen, was sich nur teils erreichen lassen wird. Geländeübergänge zu benachbarten Flächen sind harmonisch zu gestalten. Ebenso sind Einfriedungen sockellos mit einem Abstand zur Geländeoberfläche auszuführen um für Kleintiere keine Barrierewirkungen zu erzielen.

Zu der Erschließungsstraße hin sind nur sightdurchlässige Einfriedungen aus Draht-Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

1.2 Dachformen und Dachneigungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

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

Bei Nebengebäude u. Garagen

ist die Dachform und Dachneigung frei wählbar.

Ungleiche Neigungswinkel der Satteldachflächen sind unzulässig.

1.3 Dachdeckung und Farbe

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dachdeckung für geneigte Dächer bei Hauptgebäude sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten und rotbraunen sowie grauen bis anthrazitgrauen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen und Farben zulässig.

Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte flach geneigte Sattel-oder Pultdächer.

Dacheindeckungen in Zink und Kupfer sind unzulässig

1.4 Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Bei geneigten Dachflächen sind Solarthermie- bzw.

Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35m zur Dachhaut und mit min. 1,0 m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen.

Aufständereien sind hier nicht zulässig.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

1.5 Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Kfz-Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Dorfen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Abstellmöglichkeit für Fahrräder sind laut Stellplatzsatzung zu schaffen.

1.6 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll zur Um- und Eingrünung der befestigten Flächen beitragen. Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- bzw. Kiesgärten sind nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.

St.Wolfgang, den

Entwurf: 11.03.2020
geändert: 11.03.2020
geändert: 15.01.2021
Endfassung : 26.01.2021
Der Planverfasser

Dorfen, den 24.3.2021




.....
Grundrfer 1. Bürgermeister