

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Eibach-Ost" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

←→ Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

===== öffentliche Verkehrsflächen

214

222

— Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

[Ga] Flächen für Garagen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

△ Sichtdreiecke

⚡ Trafostation

* 12 * Maßangabe in Metern

B Bauraum mit besonderen Anforderungen an die Bebauung

PD Pultdach

5. Grünordnerische Festsetzungen

[Stippled Box] öffentliche Grünflächen

○ zu pflanzende Großbäume

[Cloud Shape] zu pflanzende Strauchhecken

[Dashed Line] offene Vorgärten (siehe Punkt 7.3)

[Diagonal Lines] Ortsrandzone

[Dotted Box] private Grünfläche

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist pro Bauraum eine maximale Geschoßfläche von 220 m² zulässig.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 33° - 37° festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das mit B gekennzeichnete Gebäude im Norden. Hier wird die Dachneigung mit max. 33° - 35° festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 90 cm, bei überdecktem Balkon von max. 160 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 25°.

An das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

Auf den mit PD gekennzeichneten Garagen sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 27° zulässig. Der First muß auf der Bergseite liegen.

3.5 Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 2,75 m über OK Gelände, gemessen an der Bergseite, festgesetzt.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 m² nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Fensterformate zulässig. Bei dem mit B gekennzeichneten Gebäude sind Dachgauben und "Zwerchhäuser" nur auf der bergseitigen Dachfläche zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Für die mit I gekennzeichneten Gebäude wird die Wandhöhe auf der Bergseite auf max. 4,00 m und auf der Talseite auf max. 4,50 m begrenzt.

Bei dem mit B gekennzeichneten Gebäude darf die Wandhöhe auf

Bei dem mit B gekennzeichneten Gebäude darf die Wandhöhe auf der Berg- und Talseite max. 3,30 m betragen.

4.2 Die OK des Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf nicht höher als 30 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens, gemessen an der Bergseite, nicht höher als 15 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.

4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind lediglich im steileren Bereich der Garagenzufahrten zulässig und auf dem Grundstück des mit B gekennzeichneten Gebäudes. Die Geländeänderungen sind mit der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt abzustimmen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von 1,2 m² je Fenster zulässig.

5.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet sind.

5.4 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

5.5 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Auf Grundstücken, auf denen keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

6.3 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschen- drahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.
- 7.2 Mauern außerhalb der Bauräume und Zaunsockel sind unzulässig.
- 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden. In diesen Bereichen ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenfläche anzuschließen.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

9. Antennenanlage

Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.

10. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

11. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 m². Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

12. Trafostation

Die Trafostation ist in gestalterischer Einheit mit der benachbarten Garage zu errichten.

13. Wohneinheiten

13. Wohneinheiten

Im gesamten Geltungsbereich ist pro Parzelle nur eine Wohneinheit zulässig.

14. Grünordnung

14.1 Öffentliche Grünflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum des Hainsimsen-Eichen-Hainbuchenwaldes zu beschränken. Nadelgehölze, die dieser Pflanzengesellschaft angehören, dürfen nur als Einzel-exemplare bzw. zahlenmäßig mit einem max. Anteil von 5 % aller Gehölze vertreten sein. Obstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig. In öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.

Folgende Arten sind zulässig:

Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera periclymenum - Geißblatt
Lonicera sylostium - Heckenkirsche
Malus silvestris - Holzapfel
Malus - Zuchtformen und Zierarten
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Holler
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball

Uneingeschränkt zulässig sind Klettergehölze und Rosen.
Zulässig sind ferner:

Juglans regia - Walnuß: in Grünflächen und Hausgärten
Aesculus hippocastaneum - Roßkastanie: in Grünflächen und Hausgärten
Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn
Pirus communis - Wildbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie (auch Zuchtformen)

GENEHM

ST
BE
EIE

NORDEN

EBERHARD

E. a.
MÜNCHEN
GEÄND

14.2 Private Grundstücksflächen

In den Hausgärten bzw. unbebauten Grundstücksteilen dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden. Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 10 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

In den festgesetzten Ortsrandzonen ist auf jedem Grundstück pro angefangenen 100 m² (Ortsrand) ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind rasterartig im Abstand von ca. 6 m zu setzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

14.3 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich wird für sämtliche Straßen eine max. Straßenbreite von 4,50 m zuzüglich der entsprechenden Entwässerungsrinnen festgesetzt. Engstellen durch Baumscheiben sind zulässig.

C. HINWEISE



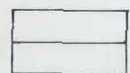
bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstückseinteilungen



vorgeschlagene Baukörper



Höhenlinien mit Angaben der Höhenquoten

231

Flurstücksnummern



vorgeschlagene Pflanzung kleinkroniger Bäume



vorgeschlagene Pflanzung großkroniger Bäume

Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Eibach-Algasing vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Vor Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungserkante, einzuhalten.

Verfahren

1. Der Beschlussrat ...
ortsüblich



2. Die öffentliche ...
vorentwurf
bis ...



3. Die Beteiligung ...
in der ...
25.3.8



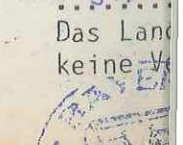
4. Die öffentliche ...
9.5.8
stattgef



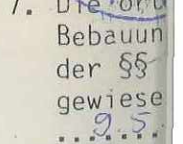
5. Der Satz ...
wurde ...
gefaßt



6. Das Anzei ...
wurde m ...
3.1.8
Das Land ...
keine V



7. Die ort ...
Bebauun ...
der 88 ...
gewiese ...
2.5.8



2. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Eibach-Algasing vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Vor Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.
4. Gegen Haus- und Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

Grünordnung:

1. Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen sollte so hergestellt werden, daß magere Standortverhältnisse die Entwicklung einer Magerrasengesellschaft ermöglichen. Diese Flächen sollten insbesondere im Bereich des Ortsrandes nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
2. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.
3. In den offenen Vorgartenzonen und den der Straße zugewandten Gärten empfiehlt sich pro Grundstück mindestens einen kleinkronigen Baum bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.
4. Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlaß für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.

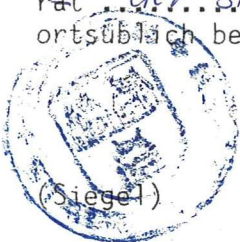
Landwirtschaft:

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

(Sie
7. Die
Beba
der
gewi
... 2
(Sie
GENEHMIGUNGS
STA
BEB
EIBA
NORDEN
MA
E. u
MÜNCHEN,
GEÄNDE

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/~~Gemeinderat~~ der Stadt Dorfen am 30.3.87 gefaßt und am 13.10.87 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Dorfen den 2.1.89

[Signature]
Bürgermeister
Simmerl

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.1.88 hat in der Zeit vom 10.3.88 bis 31.3.88 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Dorfen den 2.1.89

[Signature]
1. Bürgermeister
Simmerl

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.1.88 hat in der Zeit vom 22.2.88 bis 25.3.88 stattgefunden (§ 4 BauGB).

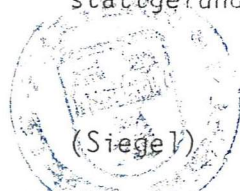


(Siegel)

Dorfen den 2.1.89

[Signature]
1. Bürgermeister
Simmerl

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 9.5.88 hat in der Zeit vom 13.6.88 bis 15.7.88 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



(Siegel)

Dorfen den 2.1.89

[Signature]
1. Bürgermeister
Simmerl

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 9.5.88 wurde vom Stadtrat/~~Gemeinderat~~ der Stadt Dorfen am 1.8.88 gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

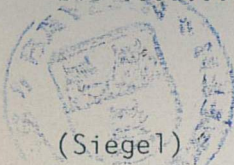
Dorfen den 2.1.89

[Signature]
1. Bürgermeister
Simmerl

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 9.5.88 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Dorfen vom 31.8.88 an das Landratsamt Erlding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.10.88 Az. 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Dorfen den 2.1.89

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-
vorentwurf in der Fassung vom 25.1.88 hat in der Zeit vom 10.3.88
bis 31.3.88 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

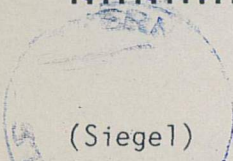


(Siegel)

Dorf den 2.1.89

1. Bürgermeister
Simmerl

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf
in der Fassung vom 25.1.88 hat in der Zeit vom 22.2.88 bis 25.3.88
stattgefunden (§ 4 BauGB).

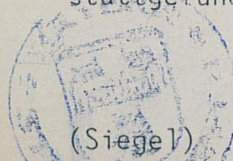


(Siegel)

Dorf den 2.1.89

1. Bürgermeister
Simmerl

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom
9.5.88 hat in der Zeit vom 13.6.88 bis 15.7.88
stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

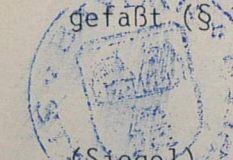


(Siegel)

Dorf den 2.1.89

1. Bürgermeister
Simmerl

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 9.5.88
wurde vom Stadtrat/Gemeinderat der Stadt Dorf am 1.8.88
gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

Dorf den 2.1.89

1. Bürgermeister
Simmerl

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 9.5.88
wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Dorf vom 31.8.88
an das Landratsamt Erding eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27.10.88 Az. 42/610-4/2
keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



(Siegel)

Dorf den 2.1.89

1. Bürgermeister
Simmerl

7. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum
Bebauungsplan erfolgte am 18.11.88; dabei wurde auf die Rechtsfolgen
der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hin-
gewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom
9.5.88 in Kraft (§ 12 BauGB).



(Siegel)

Dorf den 2.1.89

1. Bürgermeister
Simmerl

GENEHMIGUNGSVERMERK