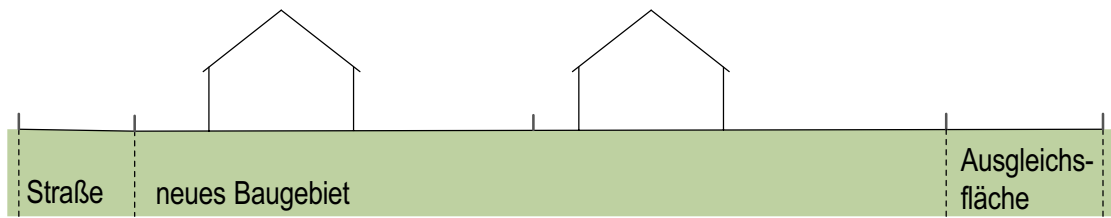
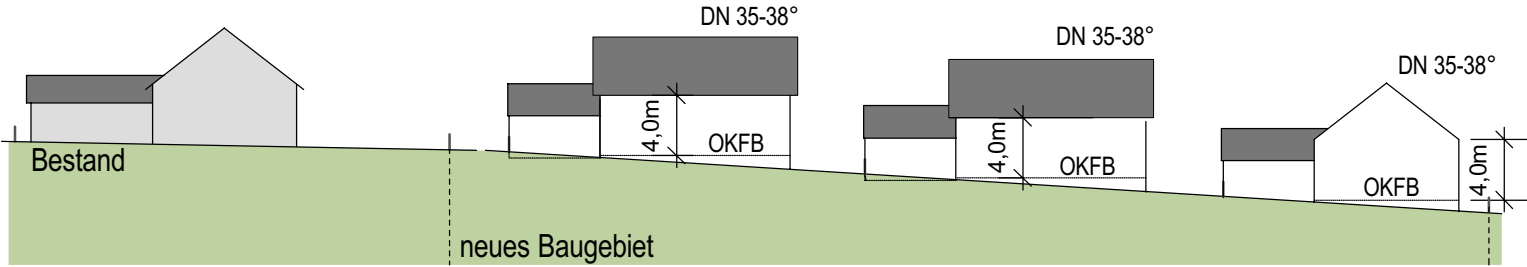
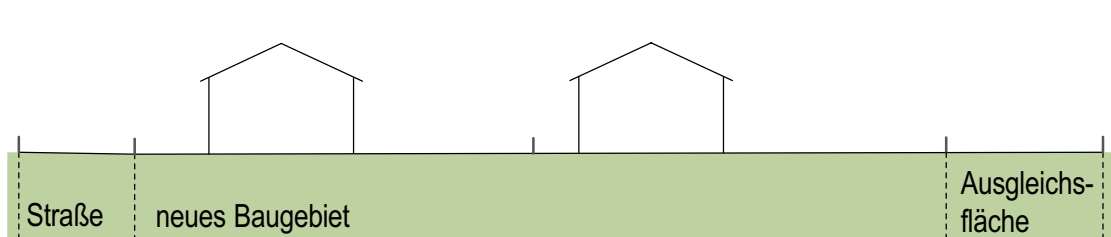
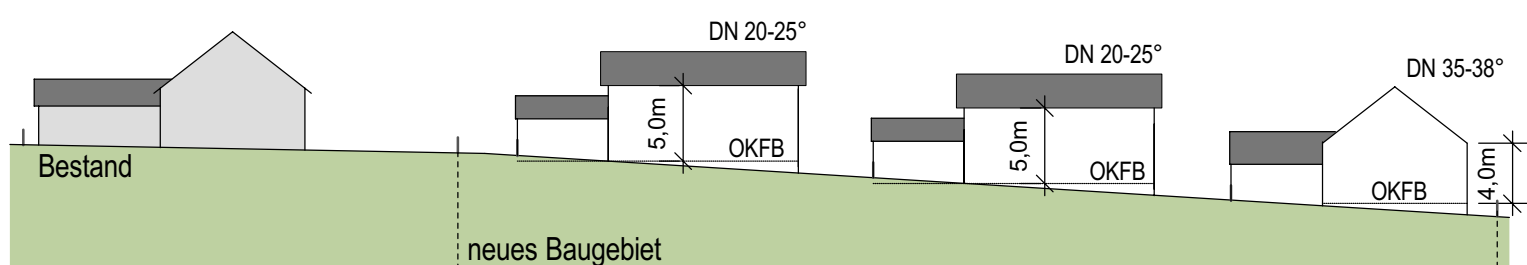


Planungsbeispiele Schemaschnitte
M 1:500

VARIANTE 1



VARIANTE 2



Bebauungsplan
M 1:1000



Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4, sowie § 8ff. Baugesetzbuch (BauGB)

- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)

- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER I GROH I ARCHITEKTEN in Erding gefertigten Bebauungsplan Nr.86 für das Baugebiet "Eibach West" als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- A.01 ----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A.02 ----- Baugrenze
- A.03 ----- Baugrenzen für Garagengebäude
- A.04 Verkehrsfläche
- A.05 F Fläche für Fußweg
- A.06 II Zahl der Geschosse als Höchstmaß
- A.07 Einzelhäuser zulässig
- A.08 SD Satteldach
- A.09 zu pflanzende Bäume
- A.10 Vorgartenzone, von Bebauung, Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten.
- A.11 Ein- Ausfahrt
- A.12 Regenrückhaltebecken
- A.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen (WA 1 und WA 2)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 -5 BauNVO sind unzulässig

Es gilt die offene Bauweise

B.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Geschosßfläche ist auf 272 m² begrenzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist auf 130 m² begrenzt. Für den Bau von Wintergärten darf die Grundfläche um 12 m² überschritten werden. Entsprechend BauNVO §19 (4) darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten um 75 % überschritten werden.

Es sind maximal 2 Geschosse zulässig.

Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig

Zu den benachbarten Baugrundstücken sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

B.3 Äußere Gestaltung

B.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, bis 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig.

B.3.2 Gebäude:
WA 1
Die maximale Wandhöhe ist auf 4,00 m festgesetzt.

WA 2
Die maximale Wandhöhe ist auf 5,00 m festgesetzt.

WA 1 und WA 2
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Höhenlage der Gebäude:
z.B. OK 485,15 höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden über NN; z.B. höchstens 485,15 m über NN.

B.3.3 Dächer:
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, die in das Regenrückhaltebecken entwässern, ist nicht zulässig.

Folgende Dachneigungen sind zulässig:
WA 1
- Dachneigung 35-38° bei einer Wandhöhe von maximal 4,00 m.

WA 2
- Dachneigung 35-38° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 4,00 m. oder:
- Dachneigung 20-25° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 5,00 m.

B.3.4 Stellplätze und Garagen:
Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen vom 01.07.05. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Je Grundstück dürfen Garagen eine maximale Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

B.3.5 Einfriedungen:
Gartenmauern sind nicht zugelassen. Einfriedungen sind sockellos herzustellen. Sämtliche Einfriedungen dürfen höchstens 1,10 m hoch sein und müssen für Kleinsäuger einen Abstand zum Boden von mind. 15 cm einhalten. Einfriedungen zwischen Garagen und Straße sind unzulässig. In der Vorgartenzone parallel zur Ortsdurchgangsstraße sind keine Einfriedungen zugelassen.

B.3.6 Baugrenzen:
Für erdgeschossige Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis 2,5 m Tiefe und bis 12,0 m² Fläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 und 23 Nr. 5 BauNVO sind, außer im Bereich der Vorgartenzone, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO bleibt hiervon unberührt. Vor die Außenwand vortretende Bauteile im Sinne des Art. 6 Nr. 3 BayBO, z.B. Eingangsüberdachungen, Erker und Balkone, dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

B.4 Grünordnung:

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar. Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.20-25 Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Geschchnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen, Thujen und Nadelgehölze sind nicht zulässig. Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Vorgartenzone muß mind. 2,5 m über Straßenniveau liegen. Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies und Pflastersteine bzw. Plattenbeläge mit Grasfugen zu verwenden. Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

C. HINWEISE:

- C.01 Bestehende Grundstücksgrenze
- C.02 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- C.03 z.B. Maßangabe in Metern
- C.04 Vorgeschlagener Baukörper
- C.05 Hauptfirstrichtung
- C.06 Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen
- C.07 z.B. Grundstücksnummerierung

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen anzuschließen.

Sämtliches Oberflächenwasser ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Die Verordnung für die erlaubnisfreie schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) ist dabei einzuhalten. Dementsprechend ist auch das Waschen von Kraftfahrzeugen auf den Grundstücken nicht zugelassen.

Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen, die Versorgung der Toilettenspülung ist auf Antrag beim Wasserzweckverband möglich.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Die Müllgefäße sind zur Abfallentsorgung an der Ortsverbindungsstraße bereitzustellen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

E. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Festsetzungen:

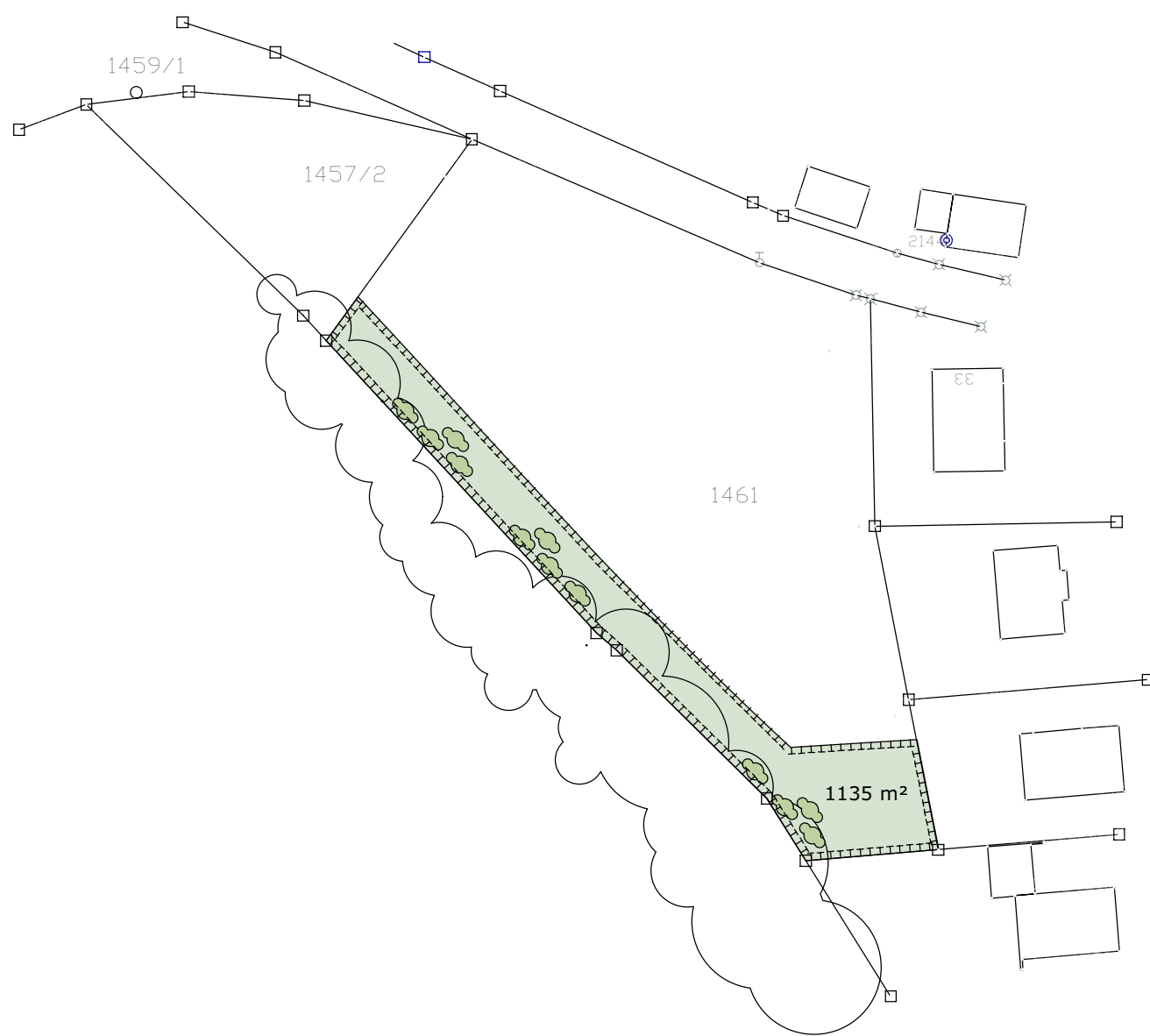
E.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

E.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

E.1.2 Die Ausgleichsmaßnhmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Gem. §9 Abs. 1a BauGB wird eine 1.135 qm große Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

Berechnung der Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie I, Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Typ B, Kompensationsfaktor: 0,2 Gesamtfläche: 5675 m² Ausgleichsfläche: 5.675 m² x 0,2 = 1.135 m²

E.1.3 Lageplan der Ausgleichsfläche: Fl. Nr. 1461 Gmkg. Eibach
M 1:1000



E.1.4 Gehölzgruppe, Baumanteil: 25%

E.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

E.1.6 Waldmantel mit Kraut- und Wiesenstreifen

E.1.7 Die Gehölzgruppen der Ausgleichsfläche sind mit typischen Heckengehölzen des Isar-Inn-Hügellandes zu bepflanzen. Rasterpflanzung von 1,5 x 1,5 m mit einem Baumanteil von 25 % Pflanzqualitäten für Bäume: Hei. 2xv. 250-300 Pflanzqualitäten für Sträucher: vStr. 3-4Tr. 60-100

Als Bäume sind zu pflanzen:
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Als Sträucher sind zu pflanzen:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am gefasst und am ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfes i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde vom Gemeinderat am gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

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

Dorfen, den Siegel

Heinz Grundner
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR.: 86
EIBACH WEST

Stadt Dorfen Rathausplatz 2 84405 Dorfen

Fassung: 12.01.2010

Planverfasser: ANGER I GROH I ARCHITEKTEN
Dipl. Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17, 85435 Erding
Tel: 08122 - 88002-0
Fax: 08122 - 88002-18

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 01.07.2009 gefasst und am 18.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
(§ 2 Abs.1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 08.09.2009 hat in der Zeit vom 25.09.2009 bis 26.10.2009 stattgefunden.
(§ 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 08.09.2009 hat in der Zeit vom 25.09.2009 bis 26.10.2009 stattgefunden.
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 10.11.2009 hat in der Zeit vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 stattgefunden.
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom ^{ausschuss} Bau- u. Umwelt- am 10.11.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom 10.11.2009 hat in der Zeit vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 stattgefunden.
(§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 13.01.2010 wurde vom Bau- u. ^{Umweltausschuss} am 12.01.2010 gefasst.
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Dorfen, 15.09.2010

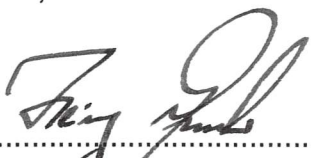
Heinz Gründner, 1. Bürgermeister

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 24.09.2010, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2010 in Kraft.
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 11.10.2010

Siegel


Heinz Gründner
1. Bürgermeister

