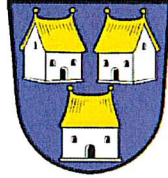


2.Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 90



Grüntegernbach -Tappberger Feld

STADT DORFEN
LANDKREIS ERDING

M = 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 14.12.2017
geändert am 25.07.2018
Beschlussfassung 17.10.2018

Der Entwurfsverfasser:



THALMEIER
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1837-486
info@thalmeier-architekten.de

Dorf, den 14.12.2017
geändert am 25.07.2018
Beschlussfassung 17.10.2018

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Dorfen
"Grüntegernbach Tappberger Feld "

Der Bebauungsplan der Stadt Dorfen "**Grüntegernbach - Tappberger Feld - 2.Änderung**" erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 97/20 Teilfläche und 98/1 der Gemarkung Grüntegernbach.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 90 stammt aus dem Jahr 1985. Die meisten Grundstücke sind in den ersten fünf Jahren nach Erstellung bebaut worden.

Bei der ersten Auslegung der zweiten Änderung wurden die bis dato noch unbebauten Grundstücke in einem gemeinsamen Geltungsbereich zusammengefasst, nachdem sowohl für Parzelle 7 als auch für die Parzellen 10-12 Änderungswünsche gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan bestanden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der 1. Anhörung wurden die beiden Bereichen (Parzelle 7 nord-östlich und Parzellen 10-12 westlich) getrennt weiter behandelt, um der Unterschiedlichkeit der Bereiche gerecht zu werden. Diese Trennung wurde in der Stadtratsitzung vom 25.07.2018 beschlossen.

Diese 2. Änderung umfasst nun einen geringeren Geltungsbereich (Parzelle 7). Der restliche Bereich (Parzelle 10-12) wird in der 3.Änderung weiter behandelt.

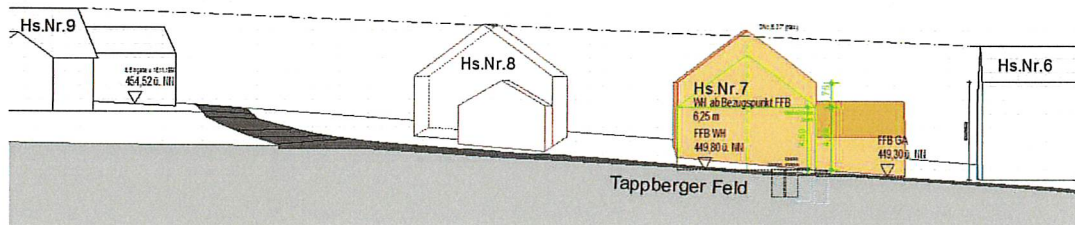
Der Geltungsbereich befindet sich direkt im Anschluss an das bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung 1985 bestehenden Wohngebäudes Hausnummer 6 Tappberger Feld.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Wandhöhe talseitig von 4,50 m vor. Bergseitig max. 4,0m. Aufgrund der Neigung des Grundstücks Parzelle 7 sowie dem Wunsch von Seiten des Eigentümers, ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen zu errichten, wird nun talseitig eine Wandhöhe von 6,25m (= + 1,75m) zugelassen.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird mit 200 m² festgesetzt, was im Verhältnis zum Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ergibt. In der Ursprungsfassung war die GRZ 0,30 festgesetzt. Diese Erhöhung der GRZ ist notwendig da seit der BauNVO 1990 bei der GR alle baulichen Anlagen mitangerechnet werden müssen, nicht, wie in der Ursprungsfassung von 1985, nur das Wohnhaus.

Das östlich angrenzende Wohnhaus ist ebenfalls als Stockhaus mit DG ausgeführt, wodurch sich das beschriebene Gebäude trotz der Änderung der Wandhöhe in die ost-westliche Reihung einfügt, ohne städtebaulich nachteilige Wirkung.

Die zulässige Wandhöhe ist in Bezug zu Normalnull **und nicht mehr in Bezug auf Tal- oder Bergseite** angegeben. Durch die Hanglage und dem ansteigenden Gefälle nach Westen fügt sich das Gebäude auch gegenüber dem westlichen geplanten Gebäude in das Gelände ein. Bei Ausführung von Parzelle 7 analog der ursprünglichen Planung würde der First - bei einer gedachten Verbindungslinie zw. Hs.Nr. 6 und Hr.Nr.9 wesentlich unter der gedachten Linie verlaufen. Entgegen Parz. 8, deren First exakt auf dieser gedachten Linie endet.



Beim Eigentümer der Parzelle 8 / Fl.St.Nr. 97/4 bestehen derzeit keine Ambitionen, das Grundstück in absehbarer Zeit zu bebauen. Aus diesem Grund wollte der Eigentümer die Einbeziehung seines Grundstückes in diese Bebauungsplanänderung nicht.

Ohne Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich wäre eine Anpassung der Firstlinie an diese hangbegleitende, gedachte Linie nicht zulässig.

Mit dem Bebauungsplan soll die erforderliche Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für diese Änderungen im Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan.

Dieses im Flächennutzungsplan aufgeführte Bauland wird als 'ALLGEMEINES WOHNGEBIET' nach §4 Bau NVO ausgewiesen.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet der 2. Änderung befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplanes "Grüntegernbach Tappberger Feld".

Die überplante Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von rd.
658 m²

Das Bebauungsgebiet fällt von Nord-West nach Süd-Ost mäßig ab.

Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm.

Im Westen, Süden und Osten liegt das bestehende Wohngebiet mit Einfamilienhäusern des ursprünglichen Geltungsbereiches. Nördlich grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen.

D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt :

Art der Nutzung	innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr.
Allgemeines Wohngebiet	Bruttobaufläche	97/20 Teilfläche und 98/1
WA	658 m ²	

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaufläche (2.Änderung)

658 m²

abzgl.:

Straßenfläche bis Straßenmitte
südl. Parzelle 7

abzüglich

-81 m²

Parzelle 7

577 m²

Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtliche Nutzung:

1 Einfamilienhaus

1 WE

1 WE x 3 Einwohner = ca.

3 Einwohner

Es ist damit zu rechnen, dass das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 3 weitere Einwohner incl. ca. 1 Kind in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst

577 m²

Straßenfläche bis Straßenmitte

81 m²

somit umfasst das Brutto-Bauland

658 m²

rd. =

0,07 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland

87,69%

Verkehrsflächen

12,31%

100,00%

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) erforderlich.

F. Erschließung

Straße:

Die Straßenerschließung ist durch den bestehenden Straßenverlauf 'Tappberger Feld' gesichert.

G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :
Trinkwasserversorgung durch den Wasserzweckverband Isener Gruppe
2. Abwasserbeseitigung:
zentrale Entwässerungseinrichtung (Trennsystem) über das Kanalnetz der Stadt Dorfen mit Anschluss an die Kläranlage (GTB/WTB).
3. Niederschlagswasser:
Das Oberflächen- und Regenwasser aus dem Geltungsbereich wird über das bestehende Trennsystem an das Regenrückhaltebecken östlich des 'Tappberger Feld' entwässert.

H. Energieversorgung

Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag.

I. Müllbeseitigung

Der Wertstoffhof Wasentegernbach befindet sich ca. 1,8 km südlich von Grüntegernbach. Zwischen Grüntegernbach und Wasentegernbach. Hier werden folgende Wertstoffe gesammelt: Altglas, Dosen, Metall, Grüngut, Kunststofffolien. Am Wertstoffhof Dorfen (6 km westlich) können darüber hinaus Elektrogeräte, Holz, Sperrmüll (kostenpflichtig) Hartkunststoff aus PP und PE entsorgt werden.

Die Restmüllbeseitigung wird durch ein Holsystem des Landkreis Erding geregelt. Es stehen zur Verfügung: Restmülltonne und Biotonne, gelber Sack sowie Papiertonne.

Altlasten sind nach Aussage der Stadt Dorfen im Planungsgebiet nicht bekannt.

J. Immissionsschutz

Luft-Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

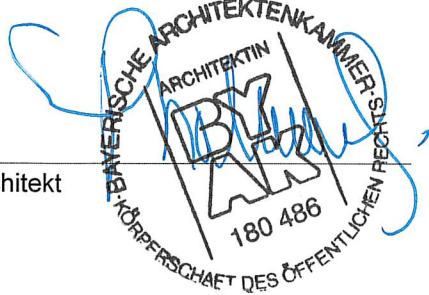
Südlich im bestehenden Dorfgebiet ist u. A. eine Schreinerei angesiedelt. Emissionen sowie Immissionen sind ausnahmslos zu dulden.

K. Grünordnung

analog der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplan Nr. 90 und der darin festgesetzten Grünordnung.

Buchbach, den 17.10.2018

Architekt



Dorfen, den 19.11.2018

1. Bürgermeister

