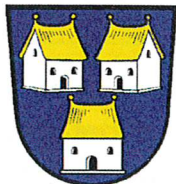


3.Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 90



Grüntegernbach -Tappberger Feld

STADT DORFEN
LANDKREIS ERDING

M = 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

14.12.2017
25.07.2018
12.12.2018
Buchbach, den 13.03.2019
Der Entwurfsverfasser:
180 486
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKTIN
BY
180 486
STADT DES OFFIZIÄREN

 **THALMEIER**
SEIT 1965 ARCHITEKTEN
Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de

Dorfen, den 13.03.2019


1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Dorfen
"Grüntegernbach Tappberger Feld "

Der Bebauungsplan der Stadt Dorfen " **Grüntegernbach - Tappberger Feld - 3.Änderung** " erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 92/2, 92/3, 92/4, 94/2, 97/6, 97/7, 97/8, 97/20 Teilfläche und 92/24 Teilfläche 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. Im Kerngebiet sind einige freie Grundstücke, die in nächster Zukunft bebaut werden sollen.

Durch eine starke Nachfrage an Grundstücken aber auch an Wohnungen ist es sinnvoll, im Zuge der Bebauung der noch freien Grundstücke eine Nachverdichtung anzustreben. Auch außerhalb von Ballungsräumen sind Mietwohnungen zunehmend gefragt. Da die noch freien Grundstücke in diesem Bereich zusammenhängend sind und einem Eigentümer gehören, der an einer entsprechenden Investition interessiert ist, kann hier ein Konzept entwickelt werden, das kleinere, vielfältige und vermietbare Einheiten schafft.

Die Nachverdichtung betrifft nur die noch zu bebauenden Grundstücke. Das restliche Quartier ist vollständig bebaut. Die Grundstücke im Geltungsbereich haben eine gesonderte Stellung im Quartier. Zum Einen liegen diese überwiegend an den Ost- und Westseiten aufgrund der Erschließungsstraße 'Tappberger Feld' sowie des Grünstreifens mit Regenrückhaltung mit einem größeren Abstand zu den Nachbargebäuden als unmittelbar aneinandergrenzende Grundstücke. Zum Zweiten ergibt sich durch den Nord-Süd-Verlauf der freien Grundstücke ein westlicher Abschluss des Bebauungsplanes Tappberger Feld.

Das Grundstück Hs.Nr. 9 am nördlichsten Punkt dieser Spange wird daher nicht in den Bereich aufgenommen, da es sich im Vergleich zu den südlichen / süd-östlichen Grundstücken auf einer topografischen Höhenlage befindet. Dies wurde bereits bei der ursprünglichen Planung des Gebiets berücksichtigt, in dem diese Parzelle eine eigene Höhenfestsetzung erhielt. Südlich der Parzelle 9 besteht ein Höhengsprung im Gelände / Böschung von ca. 2m.

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 Bereiche (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 Bau- und Verkehrsausschusssitzung vom 25.07.2018 beschlossen.

Die 3. Änderung umfasst nun den westlichen Geltungsbereich (Parzelle 10-12) und wurde erforderlich, um die unterschiedlichen Bautypen in das bestehende Gebiet, in dem bisher nur Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig waren, einzufügen.

Durch die entstehende Unterschiedlichkeit der angebotenen Bauformen im Kontext mit der bestehenden Bebauung entsteht auch hinsichtlich der Sozialstruktur ein geeignetes, gefragtes Angebot.

Die ebenfalls bestehende große Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime / Einfamilienhäuser wurde bereits mit Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Grüntegernbach Ost" realisiert.

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

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Wandhöhe talseitig von 4,50 m vor. Bergseitig max. 4,0 m. Aufgrund der gewünschten Nachverdichtung sind durch die Änderung nun 2 Vollgeschosse zulässig und somit wird auch die zulässige Wandhöhe auf 5,80 m angepasst. Gemessen wird diese Wandhöhe ab dem jeweils über Normal Null festgelegten Fertigfußboden EG.

Bei Parzelle 12 ist der Bezugspunkt für FFB EG bergseitig und die Wandhöhe auf 4,60 m festgesetzt .

Dies resultiert aus dem starken Gefälle nach Osten sowie der Vorgabe, das Gebäudeniveau zum Schutz vor Hangwasser und Starkregenfällen mind. 25cm über Geländeniveau zu situieren.

Die östliche Gebäudehöhe wird bei diesen Festsetzungen i.M. ca. 5,75m erreichen - dies entspricht der Wandhöhe der weiteren Grundstücke (Parzelle 10 und 11) von max. 5,80 m.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird für die Parzellen so festgelegt, dass sich im Verhältnis zum Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von $\leq 0,35$ 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.

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.

Anhand eines 3D-Lärmprognosemodell wurden durch 'hook farny ingenieure' schalltechnische Berechnungen der Emissionen der südlich angrenzenden Schreinerei erstellt. Das Ergebnis erfordert gegenüber einem WA keine weiteren Maßnahmen.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet der 3. Änderung befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes "Grüntegernbach Tappberger Feld" und grenzt im Westen an den Bebauungsplan "Tappberger Feld West".

Die überplante Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung hat eine Größe von rd.
3402,25 m²

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

Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm.

Im Westen schließt ein weiteres Baugebiet mit allgemeinem Wohnen an den Geltungsbereich an. Nördlich und östlich liegt das bestehende Wohngebiet mit Einfamilienhäusern des ursprünglichen Geltungsbereiches.

Im Süden befindet sich - durch einen privaten Grünstreifen getrennt - das Dorfgebiet von Grüntegernbach.

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	92/2, 92/3, 92/4, 94/2, 97/6, 97/7, 97/8, 97/20 Teilfläche, 92/24 Teilfläche
WA	3402 m ²	

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaufläche (2.Änderung)

3.402 m²

abzgl...:

Spielplatz / Grünfläche

-266 m²

Regenrückhaltebecken / Grünfläche

-676 m²

Straßenfläche

-204 m²

Summe Parzellen 10, 11, 12

2.256 m²

Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtliche Nutzung:

2 Doppelhäuser

4 WE

1 Mehrfamilienhaus

4 WE

8 WE

8 WE x 2,2 Einwohner = ca.

18 Einwohner

Es ist damit zu rechnen, dass mindestens ein Teil des Gebietes innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden max. 18 weitere Einwohner incl. ca. 4 Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst

2.256 m²

2.256 m²

Grünfläche

942 m²

Straßenfläche

204 m²

somit umfasst das Brutto-Bauland

3.402 m²

rd. = 0,34 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland

66,32%

Grünflächen

27,68%

Verkehrsflächen

6,00%

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.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die verfügbare Straßenbreite für die Verbindungsstraße zwischen den Baugebieten "Grüntegernbach Tappberger Feld" und "Tappberger Feld West" von 3 m auf 5 m verbreitert, wie dies bereits bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen war.

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.

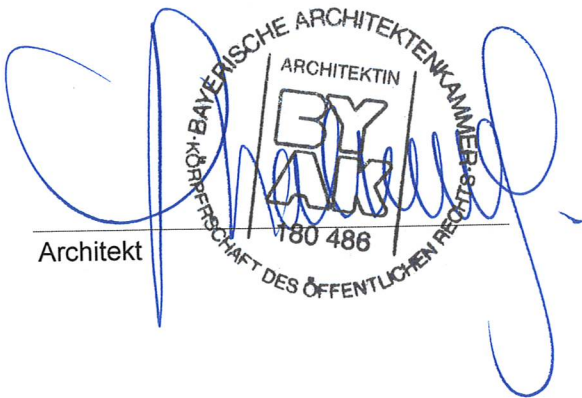
Südlich im bestehenden Dorfgebiet ist u. A. eine Schreinerei angesiedelt. Emissionen sowie Immissionen sind im Rahmen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu dulden.

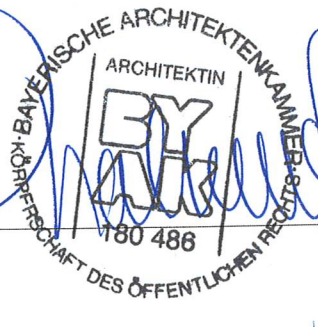
Nach aktuellen schalltechnischen Berechnungen durch das Büro "hooock farny ingenieure" kann die Parzelle 12 ohne weitere Festsetzungen als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

K. Grünordnung

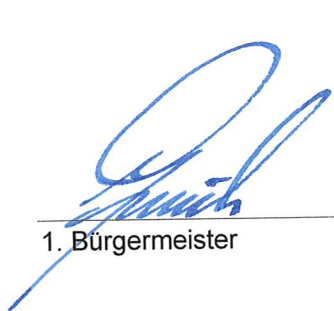
analog der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplan Nr. 90 und der darin festgesetzten Grünordnung.

Buchbach, den 13.03.2019


Architekt



Dorfen, den 13.03.2019


1. Bürgermeister

