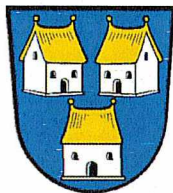


4.Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 90



Grüntegernbach -Tappberger Feld

STADT DORFEN
LANDKREIS ERDING

M = 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 09.06.2021

Dorfen, den 09.06.2021

Der Entwurfsverfasser :

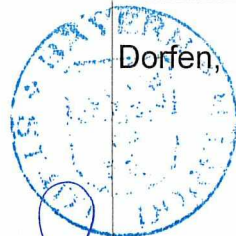


THALMEIER
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach

Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737

info@thalmeier-architekten.de



1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Dorfen
"Grüntegernbach Tappberger Feld "

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Dorfen "Grüntegernbach - Tappberger Feld" erstreckt sich über Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücknr. 90/1, 92, 97 und 97/19 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. In den Jahren 2018 und 2019 wurden durch die 2. und 3. Änderung bereits die letzten freien Grundstücke im Kerngebiet überplant um eine angestrebte Nachverdichtung zu erzielen.

Aufgrund der Nachfrage eines Anliegers familienintern Baugrundstücke auf eigenem Grundstück zu erhalten, soll das Bebauungsplangebiet nach Norden erweitert werden. Eine Erschließungsstraße in Form einer Stichstraße, die unmittelbar an die Innerer Erschließung des Gebiets Tappberger Feld anschließt, ist bereits vorhanden. Diese Stichstraße dient zudem als Feldzufahrt. Die sonstigen noch freien Grundstücke im Gebiet stehen nicht zur Verfügung. Diese sind in Privatbesitz und werden derzeit nicht veräußert. Eine Sukzessive Bebauung durch den Eigentümer hat inzwischen begonnen. Auch sonstige Leerstände sind im Ortsteil Grüntegernbach nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Bei Nichtausweisung der Grundstücke werden die Nachkommen der Ortsansässigen Familien anderweitig Baugrund erwerben und höchstwahrscheinlich vom Ort wegziehen. Wünschenswert sind jedoch familiäre Bindungen in Hinsicht auf Betreuung von Kindern/Enkelkindern als auch auf die Betreuung von älteren, ggf. pflegebedürftigen Familienmitgliedern.

Aufgrund dieser Gegebenheiten sowie der geringfügigen Erweiterung (2 Bauparzellen) wurde der Bedarf der Ausweisung der Grundstücke als Baugrund nicht anhand der Statistik, sondern aufgrund der objektiven Betrachtung durchgeführt. Die Ausweisung stimmt mit der kommunalen Rahmen Planung der Stadt Dorfen überein.

Es sollen auf zwei Baugrundstücken die Möglichkeit für jew. ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus geschaffen werden. Die Topografie sowie die bisherige Erfahrung bei Starkregenfällen hat gezeigt, dass die Entwässerung in diesem Bereich überarbeitet werden muss. Da der nord-westliche Grundstücksbereich (Fl.St.Nr. 90/1) bereits im Besitz der Stadt Dorfen ist und als zukünftiges Baugebiet in Frage kommt, kann eine Regenrückhaltung erst nach dessen Überplanung ausreichend und funktionsgerecht geplant werden.

Der Bauwerber hat sich selbstständig und eigenverantwortlich gegen Hang- und Oberflächenwasser zu schützen und dafür bauliche Maßnahmen zu treffen.

Mit dem Bebauungsplan soll die erforderliche Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für diese Erweiterung und Änderungen des Geltungsbereiches geschaffen werden.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet wird gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) an das bestehende Baugebiet angeschlossen.

Es wird ein 'ALLGEMEINES WOHNGEBIET' nach §4 Bau NVO festgelegt.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet der 4. Änderung befindet sich nördlich der bestehenden Bebauungspläne "Grüntegernbach Tappberger Feld" und "Tappberger Feld West".

Die überplante Fläche im Geltungsbereich der 4. Änderung hat eine Größe von rd.
1.703 m²

Das Bebauungsgebiet fällt von Nord-West nach Süd-Ost bis zu 5m ab.

Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm.

Das Gebiet ist umringt von erhaltenswerter Grünfläche, nördlich der Parzelle 23 beginnt ein kleiner Grünzug, östlich von dieser liegt eine Streuobstwiese. Im Süden schließt es an das bestehende Wohngebiet "Grüntegernbach Tappberger Feld" mit Einfamilien- und Doppelhäusern über die vorhandene Stichstraße an.

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	90/1 Teilfläche 92, 97 Teilfläche 97/19 Teilfläche
WA	1703 m ²	

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaufläche (2.Änderung)

1.703 m²

abzgl.:

Grünfläche (Grundstücke)

-542 m²

Straßenfläche

-101 m²

Summe Parzellen 23 u. 24

1.060 m²

Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtliche Nutzung:

1 Doppelhaus

2 WE

1 Einfamilienhaus

2 WE

4 WE

4 WE x 2,2 Einwohner = ca.

9 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. 9 weitere Einwohner incl. ca. 2 Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst

1.060 m²

Grünfläche

542 m²

Straßenfläche

101 m²

somit umfasst das Brutto-Bauland

1.703 m²

rd. =

0,17 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland

62,21 %

Grünflächen

31,85 %

Verkehrsflächen

5,93 %

100,00 %

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt :

Die zulässigen Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) werden für die Parzellen doppelt festgelegt. Je ein Wert für Einfamilienhäuser und einer für Doppelhäuser. Dadurch wird die Errichtung von zwei Doppelhaushälften ermöglicht, zugleich aber ein für das Baugebiet untypisch großes Einfamilienhaus vermieden.

Die Werte für GR und GF sind in der Nutzungsschablone festgesetzt und orientieren sich an der 2. und 3. Änderung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Wandhöhe talseitig von 4,50 m vor. Bergseitig max. 4,0 m. Die 4,50 m soll bei den beiden zusätzlichen Parzellen bezogen auf einen festgesetzten Höhenpunkt beibehalten werden. Aufgrund der gewünschten Nachverdichtung sind hier jedoch, analog zur 2. und 3. Änderung, auch 2 Vollgeschosse zulässig weshalb eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe im Bereich von Zwerchhäusern erlaubt wird, soweit diese insgesamt nicht mehr als 50 % der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes und höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen.

Die Möglichkeit, den FFB des EG tiefer als den Bezugspunkt zu setzen ergibt sich aus der in diesem Bereich relativ starken Gefälledage und der Ermöglichung einer individuellen Planung - optisch wird sich dadurch das Gebäude nicht verändern, da die Wandhöhe zwingend ab dem Höhenbezugspunkt ü.NN. einzuhalten ist.

Der Bauherr muss sich bei Inanspruchnahme dieser Freiheit eigenständig vor dem Eindringen von Oberflächen-/Hangwasser absichern, im Rahmen der Vorgaben aus dem Bebauungsplan bzgl. .Geländeveränderungen dgl. Die Veränderung der Höhenlage des EG kann -muss aber nicht in Anspruch genommen werden.

Im Nördlichen und westlichen Bereich sind Geländeänderungen bis zu 70cm zulässig. Damit kann sich der Bauherr über die Geländeanpassung am Gebäude ebenfalls vor Oberflächen-/Hangwasser entsprechend schützen. Dies muss jeweils in Eigenverantwortung und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung erfolgen. Ebenso soll das Gelände an den Grundstücksgrenzen erhalten bleiben. Es dient lediglich der Anpassung des Geländes an den Gebäuden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die städtebaulich vorhandene Struktur fortgesetzt.

E. Bodenordnende Maßnahmen

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

F. Erschließung

Straße:

Die Straßenerschließung erfolgt über den bestehenden Straßenverlauf 'Tappberger Feld' . Die bestehenden Stichstraße wird nach Norden verlängert. Diese dient ebenfalls als Feldzufahrt für die nördlichen gelegenen Flurstücke.

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.

Alle Müllbehälter müssen zur Entleerung an die Ringstraße „Tappberger Feld“ gebracht werden, da die Zufahrtsstraße eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit ist.

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.

Durch das Sachverständigenbüro hoock farny ingenieure wurde im Zuge der 3.Änderung ein schalltechnisches Gutachten erstellt (DRF-4700-01 / 4700-01_E01 vom 13.02.2019). Dies behandelt die nördlich an die Schreinerei angrenzende Parzelle 12. Für diese Parzelle war das Ergebnis, dass die Beurteilungspegel durch die Schreinerei orientiert an der DIN 18005 bzw. TA Lärm zur Tagzeit eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Nachts findet kein Betrieb statt. Eine Ausweitung des Gutachtens auf den in der 4.Änderung behandelten Geltungsbereich hat aufgrund der größeren Entfernung nicht stattgefunden.

K. Grünordnung

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

L. Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes lt. § 1a Abs. 5 BauGB (sog. Klimaschutzklausel) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Planung wurde daher sensibel auf den vorhandenen Baumbestand ausgerichtet, so dass dieser weitgehend erhalten werden kann. Zudem werden lt. Grünordnung neu zu pflanzende Bäume festgelegt.

Das Gebiet ist an ein zentrales Nahwärmenetz aus Biogas angeschlossen.

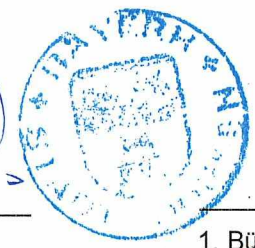
Solarkollektoren (Warmwassergewinnung) und Photovoltaikanlagen (Stromerzeugung) sind zugelassen und die beiden Parzellen sind Süd-Süd-Ost / Süd-West orientiert ausgerichtet.

Buchbach, den 09.06.2021

Dorfen, den 09.06.2021


Architekt




1. Bürgermeister

