

BEBAUUNGSPLAN NR. 92: Zeilhofen Ost I



Stadt Dorf Rathausplatz 2 84405 Dorf

Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung



Planverfasser:

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

ANGER GROH ARCHITEKTEN

Dipl. -Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17 85435 Erding

T 08122-88002-0 www.angergroh.de

Grünordnung:



christian mussnig
dipl. ing. (fh) la

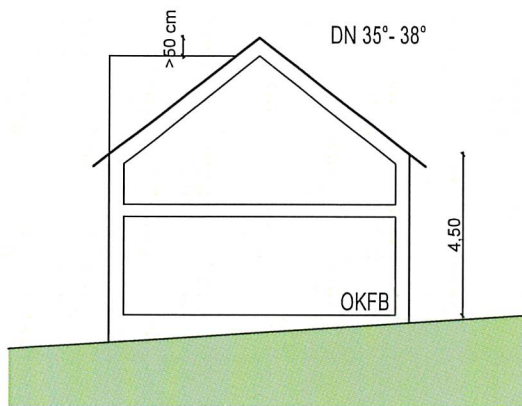
stadtplatz 80
84453 mühltal

tel 08631-185384
mobil 0179-9082476
fax 08631-1673970

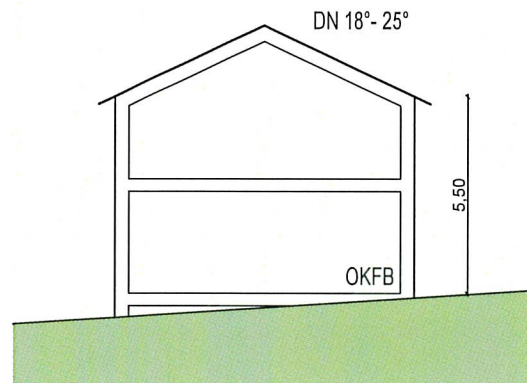
Fassung: 07.02.2012

The site plan shows a residential development with 16 numbered plots. Each plot contains a house with dimensions and a central green area. The plan includes a yellow winding path, a green hatched area on the left, and a green area with trees at the bottom. The site is bounded by a grey line, and the surrounding area is marked with blue numbers 27, 30, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/6, and 82/7. A scale bar indicates 381 m².

Typ 1



Typ 2



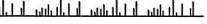
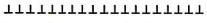
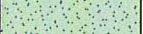
Schemaschnitte M 1:200

Die Stadt Dorfen

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB,
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO
und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von
ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 92 "Zeilhofen Ost I" als

SATZUNG.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
A.02		Baugrenze
A.03		Baugrenzen für Garagen oder Carports
A.04	Ga/Cp	Baufläche für Garagen und Carports
A.06	Cp	Baufläche für Carports
A.05		Straßenbegrenzungslinie
A.05		öffentlicher Straßenraum
A.06		öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
A.07		Mulde/Wall zur Umleitung von Hangwasser
A.08		Umgrenzung der Ausgleichsflächen
A.09		Nur Einzelhaus zulässig
A.10		Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig
A.11		Straßenein- und ausfahrt
A.12		Hauptfistrichtung
A.13	z.B. 466,40	festgesetzter Höhenpunkt des fertigen EG-Bodens über NN
A.14		Sichtfeld im Einfahrtsbereich, von Bebauung freizuhalten
A.15		Regenrückhaltebecken
A.16		zu pflanzende Bäume
A.17		zu pflanzende Sträucher
A.18		Einfahrtsrichtung in Garagen/ Carport
A.19		zu bepflanzende Fläche auf Privatgrundstück
A.20		öffentliche Grünfläche
A.21		Fläche für naturbelassenen Spielplatz

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

WA , Allgemeines Wohngebiet - 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

B.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Folgende Grundflächen sind zulässig:

Einzelhaus: Grundfläche: 135 m²

Doppelhaushälfte: Grundfläche: 70 m²

Abweichend von § 19 (4) der BauNVO kann die maximal zulässige Grundfläche um 75 % durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen einschl. deren Zufahrten überschritten werden.

B.2.2 Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Die Anbauten dürfen nur an einer Gebäudeseite errichtet werden und insgesamt nicht länger als 2 Drittel der jeweiligen Außenwand sein.

B.2.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anbauten sind aber in die Grundfläche einzurechnen

B.2.4 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

B.2.5 Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

B.2.6 Zu den benachbarten Grundstücken sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

B.3 Äußere Gestaltung

B.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, bis max. 0,7 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig.

B.3.2 Gebäude:

Folgende Haustypen sind zulässig:

Haustyp 1: - Dachneigung 35-38° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 4,50 m.

Es sind zulässig:

- 2 Gauben je Dachseite mit einer max. Breite von je 1,50 m und

- ein Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Dachlänge, Dachneigung: wie Hauptdach

First: mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches

Haustyp 2: - Dachneigung 18-25° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 5,50 m.

- Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für beide Haustypen gilt:

- Es sind nur Satteldächer zulässig.

- Dacheinschnitte sind unzulässig.

B.3.3 Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Fußboden (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Oberkante des Fertigen EG-Bodens liegt auf dem jeweils festgesetzten Höhenpunkt über NN. Eine Abweichung des OKFB um ± 5 cm zum festgesetzten Höhenpunkt ist zulässig.

B.4 Stellplätze und Garagen:

B.4.1 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.

B.4.2 Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Sie sind mit wasser-durchlässiger Oberfläche herzustellen.

B.4.3 Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

B.5 Einfriedungen:

B.5.1 Gartenmauern sind nicht zugelassen.

B.5.2 Einfriedungen sind sockellos herzustellen.

B.5.3 Sämtliche Einfriedungen dürfen höchstens 1,10 m hoch sein und müssen für Kleinsäuger einen Abstand zum Boden von mind. 10 cm einhalten.

B.5.4 Einfriedungen zwischen Garagen und Straße sind unzulässig.

B.6 Grünordnung:

B.6.1 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum nach unten angeführter Liste zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.

B.6.2 Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

B.6.3 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen sind als Hecken nicht zulässig.

B.6.4 Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich des Sichtfeldes an der Straßeneinmündung muß mind. 2,50 m über Straßenniveau liegen. Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Durchgangsstraße muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.

B.6.5 Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

B.6.6 Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Pyrus communis - Gemeine Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume

B.6.7 Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

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

B.6.8 Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:
Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:

Hochstamm 3xv. mDb. Stu.18-20

Als Bäume entlang des Karl-Huber-Weges stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus communis - Gemeine Birne
Tilia cordata - Winter-Linde

Als Sträucher der zu bepflanzenden Bereiche am Siedlungsrand stehen folgende Arten zur Auswahl:

Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Prunus spinosa - Schlehdorn

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:
v.Str 6Tr 60-100

Alle Bereiche innerhalb der zu bepflanzenden Flächen am Siedlungsrand, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind mit einer artenreichen, standortgerechten Grünlandmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

B.6.9 Ausgleichsfläche Nord-Ost, Artenreiches Grünland mit Feldgehölzen der Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft:

Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:

Sol. 3xv. mDb. 250-300

Auswahl:

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Quercus petraea - Trauben-Eiche

Sorbus tormilalis - Elsbeere

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:

v.Str 6Tr 60-100

Auswahl:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

B.6.10 Ausgleichsfläche Süd-Ost, Artenreiches Grünland mit Feldgehölzen der Eschen-Erlen-Gesellschaft:

Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:

Sol. 3xv. mDb. 250-300

Auswahl:

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Prunus padus - Traubenkirsche

Salix alba - Silber-Weide

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:

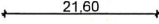
v.Str 6Tr 60-100

Auswahl:

Ligustrum vulgare - Liguster

Viburnum opulus - Gemeiner-Schneeball

C. HINWEISE:

- C.01 z.B. 80 Flurstücksnummern
- C.02  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- C.03 z.B.  Maßangabe in Meter
- C.04  Vorgeschlagener Baukörper
- C.05  Bestehender Baukörper
- C.06  Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen
- C.07 z.B.  Grundstücksnummerierung
- C.08  Höhenlinie mit Angabe der Höhe über Meeresspiegel in Meter
- C.09 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.
- C.10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- D.11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanalssysteme anzuschließen.
- D.12 Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.12 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- D.13 Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Falls gesammeltes Regenwasser auch für die Versorgung der Toilettenspülung verwendet werden soll, ist beim Wasserversorgungsunternehmen eine Genehmigung einzuholen.
- D.14 Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig.
- D.15 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.
- D.16 Auftretendes Hangwasser und Schichtwasser wird über eine Entwässerungsmulde in der nördlichen Ausgleichsfläche gesammelt und kontrolliert abgeleitet.
- D.17 Autowaschen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, damit kein verunreinigtes Wasser in das natürliche Entwässerungssystem eingeleitet wird.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 03.02.2010 gefasst und am 25.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 15.03.2011 hat in der Zeit vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 15.03.2011 hat in der Zeit vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 17.05.2011 hat in der Zeit vom 10.06.2011 bis 11.07.2011 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

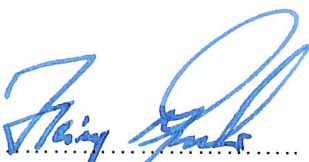
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i. d. F. vom 17.05.2011 hat in der Zeit vom 10.06.2011 bis 11.07.2011 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 07.02.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i. d. F. vom 07.02.2012 hat in der Zeit vom 28.02.2012 bis 13.03.2012 stattgefunden. (§ 4 a Abs. 3 BauGB)

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 07.02.2012 hat in der Zeit vom 01.03.2012 bis 15.03.2012 stattgefunden. (§ 4 a Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i. d. F. vom 17.04.2012 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 17.04.2012 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Dorfen, den 25.04.2012

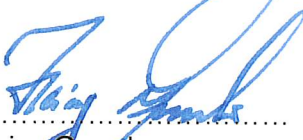

.....
Heinz Grundner
1. Bürgermeister



2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 27.04.2012, 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 17.04.2012 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Dorfen, den 17.12.2012


.....
Heinz Grundner
1. Bürgermeister

