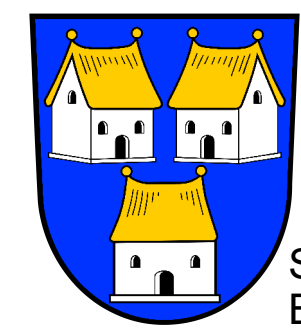




Planung  
GEWIES ROHDE ARCHITEKTEN  
Mussing Landschaftsarchitektur

Fassung 13.11.2019

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Dorfen die Satzung:

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93 "HAMPERSDORF WEST" mit integrierter Grünplanung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am \_\_\_\_ 2019 gefasst und ortsüblich am \_\_\_\_ 2019 bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am \_\_\_\_ 2019 gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 2019 bis \_\_\_\_ 2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am \_\_\_\_ 2019 bekanntgemacht.

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 2 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am \_\_\_\_ 2019 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Nach Ablauf des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Dorfen, den \_\_\_\_ 20\_\_

Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister

## A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Allgemeine Wohngebiete  
Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebäude") BauNVO zulässig
- 2.2 Anzahl Vollgeschosse zwingend, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 Grundfläche max. in m², z.B. 130 m²
- 2.4 Geschossfläche max. in m², z.B. 260 m²

#### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Firstrichtung, Satteldach
- 3.4 Flachdach
- 3.5 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.6 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.7 Anbauzone: Fläche für Terrassen, gedeckte Freisitze und Wintergärten

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2 verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 private Verkehrsfläche
- 4.5 öffentlicher Pflegeweg
- 4.6 Längsneigung max. 2,5% auf einer Länge von 10 m
- 4.7 Eigentümerweg

#### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 private Grünflächen
- 5.2 private Grünflächen, nicht einzäunbar
- 5.3 öffentliche Grünflächen

#### 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Bäume/Sträucher zu pflanzen
- 6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.3 Mulde/Wall zur Umleitung von Hangwasser

#### 7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

- 7.1 Regenrückhaltebecken

#### 8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Garagen
- 8.2 Garagenzufahrt
- 8.3 Parzellennummer
- 8.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 8.5 privater Stellplatz
- 8.6 öffentlicher Stellplatz
- 8.7 bestehender SW-Kanal
- 8.8 Sichtdreieck
- 8.9 Sichtdreieck
- 8.10 Schallschutzmaßnahmen entsprechend textlichen Festsetzungen Nr. 12
- 8.11 Spielplatz

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

○ bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1514 Flurstücksnummer

Bestand Hauptgebäude

Bestand Nebengebäude

----- Schnittlinie Geländeschnitt

## B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Wohneinheiten: - Parzelle 1-7, 16 und 20: Je Gebäude sind max. 2 WE zulässig.  
- Parzelle 8-19, 21-23: Je Gebäude ist max. 1 WE zulässig.
2. Wohngebäude  
- Symmetrisches Satteldach, Dachüberstand traufseitig max. 100 cm, Dachüberstand Ortsgang max. 70 cm.  
- Dachneigung 25 - 30°, Dachdeckung Ziegel  
- Schildwand giebelseitig möglich, Schildwandhöhe max. 20 cm über Dachfläche  
- Dächer bei Doppelhäusern sind profilig und in der Dachdeckung einheitlich auszuführen.  
- Dachgauben und Dachschneitte sind unzulässig.
3. Anbauzone: Fläche für Terrassen, gedeckte Freisitze und Wintergärten  
- Parzelle 2-7, 18-23: gedeckte Freisitze u. Wintergärten zulässig auf max. 2/3 der Gebäudelänge, Tiefe max. 3,0 m.  
- Parzelle 8-17: gedeckte Freisitze u. Wintergärten zulässig auf gesamte Gebäudelänge, Tiefe max. 3,0 m.  
- Dachform Pultdach bzw. Flachdach als Dachterasse nutzbar.  
- Dachterrassen sind mit Blick auf den zu wahrenenden Sozialabstand abstandsflächenpflichtig.
4. Nebengebäude bis zu 10 m² sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5. Dacheindeckungen in Zink und Kupfer unzulässig.
6. Standorte der Garagen und Stellplätze  
- Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan.
7. Garagen: Dachform Flachdach, zusammengebaute Garagen im Grundriss profilig
8. Zufahrten und offene Stellplätze: Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zugelassen.
9. Höhenlage: Bezugspunkt für das Erdgeschossniveau OK FFB der Hauptbaukörper ist das Niveau der Erschließungsstraße + max. 30 cm, bei Einzelhäusern gemessen in Hausmitte, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
10. Wandhöhe: Parzelle 1-23: max. Wandhöhe über der max. OK FFB im EG an der Gebäudeaußenfläche: 6,30 m
11. Abstandsflächen: Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird nicht angeordnet.  
Es darf im Rahmen der Festsetzungen bis an die Baugrenzen herangebaut werden.
12. Schallschutz  
- Passiver Schallschutz: Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume des Wohngebäudes auf der Parzelle 23, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Ost-, Süd- und Westfassaden des Gebäudes belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmenden automatischen Belüftungsführungen/Systemen/Anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.  
- Schallschutzmaßnahmen: Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen dem diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall

sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Die jeweils herrschenden "Maßgeblichen Außenlärmpegel" sind dem Schallschutznischen Gutachten des Sachverständigenbüro "thooch fanny ingenieure", Landshut vom 17.10.2016 zu entnehmen (S. 17, Abb. 8).

13. Einfriedungen  
- Mauern sind nicht zugelassen  
- Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen  
- Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen

14. Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze  
Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung der Stadt Dorfen, in Kraft seit 01.10.2019, ist einzuhalten.

### HINWEISE DURCH TEXT

1. Zur genauen Beurteilung der Grundwasserverhältnisse, der Sickerfähigkeit des Bodens und des Baugrundes wird ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse sind der weiteren Planung zu Grunde zu legen.
2. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.
3. Zur Förderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.
4. Solaranlagen  
Der Einsatz von Solar Kollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen. Standort für Solaranlagen: Satteldächer
5. Bodendenkmäler  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Dorfen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
6. Landwirtschaft  
Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind hinzunehmen.
7. Sichtdreieck  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune sowie Stapel, Haufen oder ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht errichtet werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
8. Hangwasser  
Zum Schutz der Gebäude vor Hangwasser ist nördlich des Planungsbereiches eine Mulde/Wall auszubilden. Trotzdem sind alle Gebäude vor anliegendem Hangwasser individuell zu schützen.
9. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern.
10. Die Müllgefälle der Parzellen 1 und 19 sind an der Haupterschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen.
11. Die Durchfahrtsbreite von 4 m darf nicht durch Dächer, Sträucher, Bäume oder Straßenlaternen behindert werden.

### C FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbau u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.
2. Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig, Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thuja) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
3. Der Kronensatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
4. Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2086 muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
5. Das biotopkartierte Feldgehölz im Nord-Westen des Planungsbereiches ist zu schützen und zu erhalten.
6. Die Artenauswahl der Pflanzungen innerhalb der Bauparzellen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel- und Hängebäume 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  
Pyrus communis - Gemeine Birne  
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  
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

7. Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze, sowie der festgesetzten Baumpflanzungen:

7.1 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:  
Hochstamm 3kv, mDb, Stb. 18-20

Für die Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraße, auf den Parzellen 1 bis 7, 16 und 21-23, sowie für die Pflanzung im Bereich der Stellplätze und des Wendehammers, des Planungsbereiches stehen folgende Arten zur Auswahl:  
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn  
Acer platanoides 'Fariake's Green' - Spitz-Ahorn  
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche  
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chinesische Wildbirne

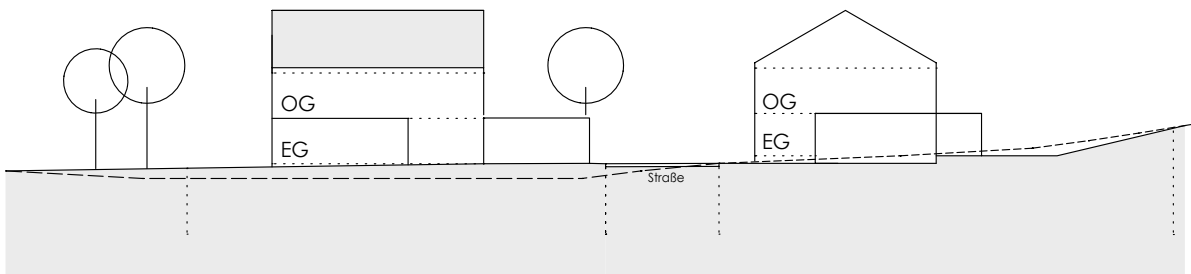
Für die Bäume der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereiches stehen folgenden Arten zur Auswahl:  
Bäume 3. Ordnung:  
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Bäume 1 und 2. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
Betula pendula - Hänge-Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Pyrus communis - Gemeine Birne  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Obstbäume

7.2 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:  
v.Stb 61tr 60-100, autochthone Pflanzen

Als Sträucher der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereiches stehen folgenden Arten zur Auswahl:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Salix viminalis - Flecht-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

7.3 Nicht mit Pflanzgebote belegte Flächen der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereiches sind mit einer autochthonen Wiesenumschichtung anzulassen und extensiv zu pflegen.

### SCHEMASCHNITT



Stand der Planunterlagen: 13.11.2019

## VERFAHRENSVERMERKE:

1.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Bau-und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 24.07.2019 gefasst und am 30.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB)

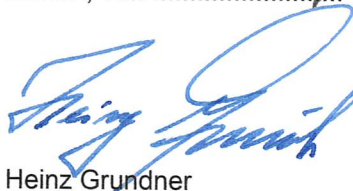
2.

Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.07.2019 in der Zeit vom 04.09.2019 bis 04.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).

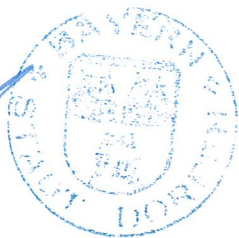
3.

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.11.2019 wurde vom Bau-und Verkehrsausschuss Dorfen am 13.11.2019 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 22.11.2019



Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister



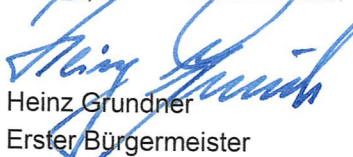
4.

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 abs. 1a BuaGB).

5.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.11.2019, 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 13.11.2019 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

Dorfen, den 18.02.2020



Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister

