

3. Änderung der städtebaulichen Satzung Ortsteil Hampersdorf, Stadt Dorfen

gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**

ARCHITEKTEN

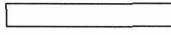
Planungsträger: Stadt Dorfen
Lage: Ortsteil Hampersdorf, Stadt Dorfen
Fassung vom: 12.11.2014
Planfertiger: Anger Groh Architekten



12.11.2014

3. Änderung der städtebaulichen Satzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

I. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich (bestehende Satzung)
	Geltungsbereich der 3. Änderung
	Baugrenze Hauptgebäude
	Baugrenze Garage
	Grundstücks- oder Garageneinfahrt
	Zahl der Geschosse als Höchstmaß
	Firstrichtung
	private Verkehrsfläche
	freizuhaltendes Sichtdreieck
	private Grünfläche
	Grundstücksnummerierung
	Vorgeschlagener Baukörper
z.B. OK FFB 457,35 ü.NN	festgelegte Höhenlage (über NN) der Gebäude, bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) im EG

II. Festsetzungen durch Text

Parzelle 1: Die Einzelhäuser sind in I+D-Form zu errichten.

Parzelle 2: Die Einzelhäuser sind in I+D- oder II-Form zu errichten.

Höhe baulicher Anlagen:

Parzelle 1: maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,50 m

Parzelle 2: maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,30 m

(OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Außenkante Außenwand)

festgesetzte Höhe Parzelle 2: 457,35 über NN

Firstrichtung:

Die Firstrichtung muss in West-Ost Richtung verlaufen.

Dachform/ Dachneigung:

festgesetzte Dachform bei Parzelle 1: Satteldach, mit einer maximalen Dachneigung von 35°

festgesetzte Dachform bei Parzelle 2: Satteldach oder Pultdach, mit einer maximalen Dachneigung von 35°

Eingeschossige Anbauten und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdach errichtet werden

Garagen:

Garagen sind bis zu einer Gesamtnutzungsfläche von 50,00 m² in der dafür vorgesehenen Baugrenze zulässig.

Hinweise:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art.8 Abs.1-2 DSchG.

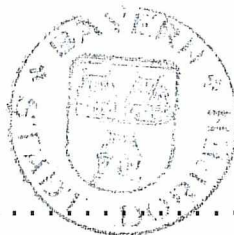
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauamt Dorfen
Dorfen, 12.11.2014

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur 3. Änderung der städtebaulichen Satzung über die Abrundung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Hampersdorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 10.09.2014 gefasst und am 26.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wird vom 01.10.2014 bis 03.11.2014 Gelegenheit gegeben zur Satzungsänderung Stellung zu nehmen.
3. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 12.11.2014 gefasst.

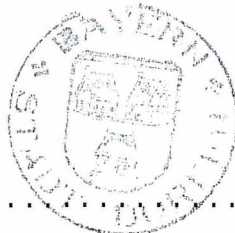
Dorfen, den 22.12.2014



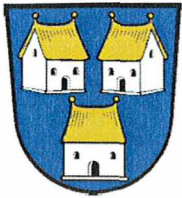
.....
Heinz Grundner
1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte
am 30.01.2014, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die städtebauliche Satzung in der Fassung
vom 12.11.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 20.02.2015



.....
Heinz Grundner
1. Bürgermeister



3. Änderung der städtebaulichen Satzung Ortsteil Hampersdorf, Stadt Dorfen

Begründung zur 3. Satzungsänderung

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

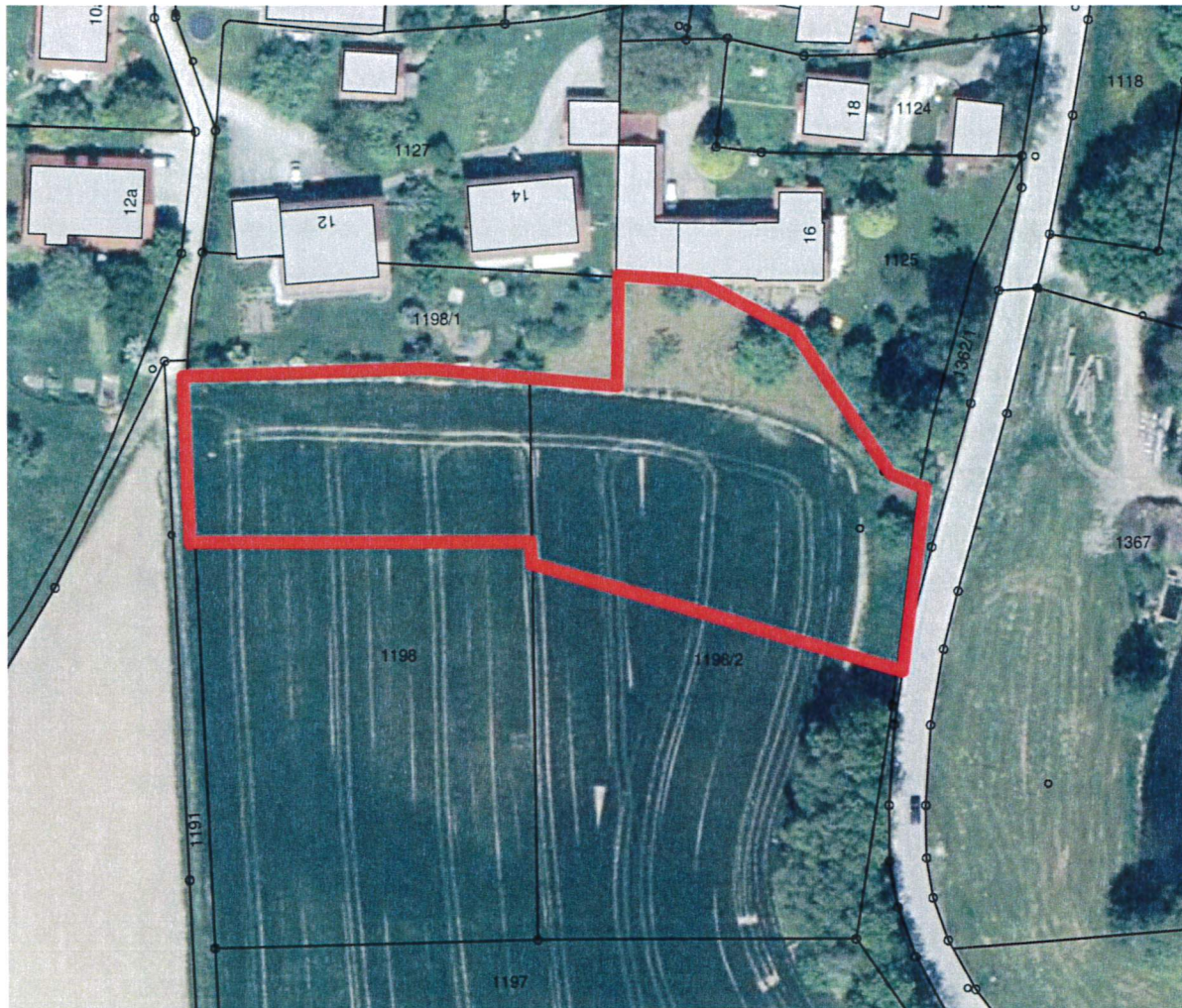
Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Fassung vom 12.11.2014

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Da die derzeit geplante Zufahrt zu Parzelle 2, FlNr. 1198/2, sehr lang und steil ist, soll die städtebauliche Satzung des Ortsteils Hampersdorf gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erneut geändert werden. Anlass für die Änderung der Satzung ist vor allem, die Zufahrt zu FlNr. 1198/2 auf die Ostseite des Grundstücks zu verlegen, als Dachform auch ein Pultdach zuzulassen und die Wandhöhe zu ändern. Im Zuge der Änderung der Zufahrt soll auch das Baufenster verschoben werden. Außerdem soll die festgelegte Wandhöhe von 4,50 m auf 5,30 m geändert werden.



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich

Die Urfassung der Satzung wurde am 25.04.1990 rechtskräftig, derzeit liegt die 2. Änderung vor, die seit 09.04.2013 rechtskräftig ist.

Bereits bestehende Änderungen:

1.Änderung: wurde nicht rechtskräftig

2.Änderung: seit 09.04.2013 rechtskräftig

2. Geltungsbereich

Der ca. 3.464 m² große Geltungsbereich umfasst die Parzellen 1 (Flnr. 1198) und 2 (Flnr. 1198/2) und befindet sich im südlichen Bereich der ursprünglichen Satzung.

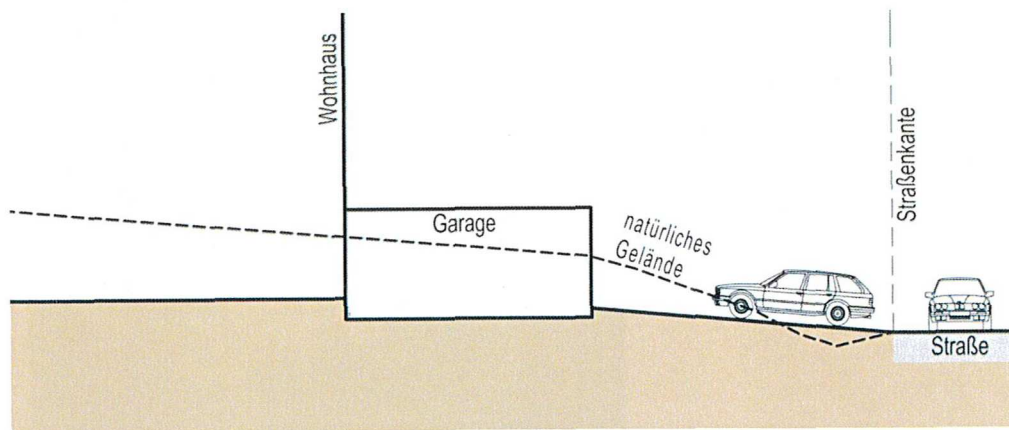
Örtlich gesehen befindet sich der Geltungsbereich am südlichen Ortsrand von Hampersdorf.

3. Geplante Änderungen

a) Verschiebung des Baufensters und der Zufahrt bei Parzelle 2

Die Zufahrt soll von Osten her erfolgen, dementsprechend soll das Wohnhaus auch nach Osten verschoben werden. Die Änderung wird wie folgt begründet:

- Die Zufahrt von Westen, wie in der derzeitigen Satzung vorgesehen, ist sehr lang und steil. Wie ein beauftragtes Aufmaß des IB Eisgruber zeigt, verläuft die Zufahrt über ein Gefälle von 466,0 auf ca. 459,3 m entlang einer Länge von 70 m. Das entspricht einem Gefälle von fast 10%. Durch Länge und Gefälle der Zufahrt entstünde für die Bauherren erheblicher nachteiliger Aufwand bei Erstellung, Unterhalt, Pflege, Winterdienst und Regenableitung.
- An der Nord-westlichen Ecke mündet die Zufahrt rechtwinklig in die öffentliche Straße. Dies führt nicht nur während der Bauzeit zu erschwertem Abbiegen.
- Die Zufahrt führt entlang der Nordfassade des in Planung befindlichen Wohnhauses auf FlNr. 1198. Deren zukünftige Bewohner werden dadurch dauerhaft belastet.
- Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Versiegelungsflächen ist eine kurze Zufahrt von Osten her sinnvoller als die lange Erschließung von Westen.
- Die neu zu schaffende Zufahrt auf die Gemeindeverbindungsstraße Moosstraße ist möglich. Dies wurde bei einem Vor-Ort-Termin mit Vertretern des Ordnungsamtes der Stadt Dorfen und der Polizei Dorfen bestätigt. Planerisch wird empfohlen, die Garage in den Hang zu integrieren, so dass eben in die Garage eingefahren werden kann und ein ebener bis leicht geneigter Stauraum zwischen Garagentor und öffentlicher Straße gewährleistet werden kann. Zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse wurden in der Satzung die entsprechenden Sichtflächen eingetragen. Eine in die Böschung integrierte Garage könnte so gebaut werden, dass diese kaum als Baukörper in Erscheinung tritt und eine Zugangsmöglichkeit in das Wohnhaus entsteht. Dies bedingt aber ein Flachdach auf der Garage, siehe untenstehender Änderungsvorschlag und folgende Skizze:



Skizze Situation Zufahrt

Neuregelung:

Das Baufenster wird nach Osten verschoben, die Zufahrt nach Osten verlegt.

b) Erhöhung der Traufwandhöhe bei Parzelle 2

Die derzeitige Regelung sieht eine Traufwandhöhe von 4,50 m vor. Die Wandhöhe soll von 4,50 m auf 5,30 m erhöht werden. Dies wird wie folgt begründet:

- Die Wandhöhe von 5,30 m und tlw. weit mehr ist im Bestand des Ortsteils Hampersdorf eine übliche Gebäudehöhe, so dass sich das Wohnhaus auch mit der höheren Wandhöhe in die Umgebung einfügen wird.
- Eine Bebauung mit zwei voll nutzbaren Geschossen wird planerisch als zeitgemäß erachtet.
- Städtebauliches Ziel ist es, im Sinne gesunder Wohnverhältnisse nach §1, Abs. 6, Nr. 1 BauGB neue Wohngebäude so erstellen zu können, dass auch im Obergeschoss vollwertig belichtete Räume ohne Höheneinschränkung erstellt werden können. Gebäude mit der bisherigen Wandhöhe 4,50 m lassen lediglich Fenster auf den Giebelseiten zu. Die höhere Wandhöhe lässt in alle Himmelsrichtungen Fenster zu, so dass eine wesentliche höhere Wohnqualität durch Aussicht, Belichtung und Besonnung erreicht wird.
- Die gebaute Wohnfläche soll auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise entsprechend §1 Abs.6 Nr. 2 BauGB voll nutzbar sein, ohne dass Dachschrägen zu Einschränkungen führen. Der Wunsch nach uneingeschränkt nutzbaren Wohnflächen wird also auch mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach §1 Abs.6 Nr. 2 BauGB begründet.
- Negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind nicht erkennbar, weil allein aus topografischen Gründen die Gebäude auf niedrigerem Niveau im Vergleich zu den Bestandsgebäuden situiert sind.

Zur Verdeutlichung der üblichen Gebäudehöhen in der Nachbarschaft sind folgende Beispiele dargestellt, die jeweils Häuser mit zwei vollen Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss zeigen. Diese Gebäude besitzen Wandhöhen von mind. 6,0 m:



Foto Nachbargebäude, Hausnr. 16 (Flnr. 1125)



Foto Nachbargebäude, Hausnr. 20a (Flnr. 1122)

Neuregelung:

Die Wandhöhe wird auf 5,30 m, gemessen von OKFFB, festgesetzt.

c) Änderung der Dachformen bei Parzelle 2

Die Festsetzung, dass nur Satteldächer zulässig sind, soll geändert werden, so dass auch Pultdächer bei den Hauptdächern und Flachdächer bei eingeschossigen Anbauten und Nebengebäuden zulässig werden. Begründet wird die Änderung wie folgt:

- Das Gebäude wird sich auch mit einem Pultdach in die umgebende Bebauung einfügen, weil es als geneigtes Dach die Formensprache der Umgebung aufnimmt.
- Im Ortsteil Hampersdorf sind verschiedenste Dachformen zu finden. So sind neben der Dachform Satteldach auch die Dachformen Walmdach, Zeltdach und Pultdach im Bestand vorhanden.

- Das Pultdach ermöglicht als Zusammenspiel der relativ flachen Dachneigung mit einer sinnvollen Traufwandhöhe, dass das Obergeschoss optimal genutzt werden kann, ohne Einschränkungen durch Dachschrägen. Der First bleibt selbst bei einer Traufwandhöhe von 5,30 m noch sehr niedrig, so dass am Ortsrand von Hampersdorf im Vergleich zur innenliegenden Bebauung eine angemessene Höhenentwicklung gesichert ist.
- Eingeschossige Anbauten und Nebengebäude sollen als Flachdach möglich sein, weil diese mit ihrer schlichten Formensprache im Sinne zeitgemäßer Wohnarchitektur den Wünschen der Bevölkerung entsprechen. Städtebaulich treten sie nicht in Konkurrenz zu den Hauptdächern.

Neuregelung:

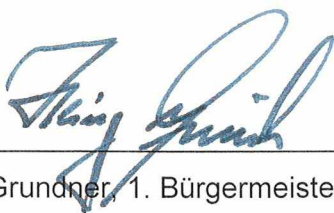
Die Hauptdächer dürfen als Satteldach und Pultdach errichtet werden, eingeschossige Anbauten und Nebengebäude auch mit Flachdach.

4. Weitere Belange

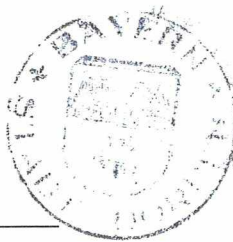
Die vorliegenden Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Natur- oder Umweltschutz, die Eingriffsregelung, sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach §1a Abs. 2 BauGB wird sich vor allem die deutlich kürzere Zufahrt positiv auswirken, weil weniger Flächen versiegelt werden müssen.

Aufgestellt:

Dorfen, den 22.12.2014



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



Erding, den



Dipl.-Ing. Architekt Alexander Gron

