

## Stadt Dorfen

Landkreis Erding



# Bebauungsplan Nr. 108 „An der Kirche Zeilhofen“

Fassung 05.11.2015  
**Endfassung:** 21.01.2015

### Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur  
Florian Wimmer  
Urtlfing 8  
84405 Dorfen  
Telefon: 08081/9556800  
Email: wimmer@baupunkt8.de

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
Christian Mussnig  
Stadtplatz 80  
84453 Mühldorf  
Telefon: 08631/185384  
Email: info@ml-landschaftsarchitektur.de

## Präambel

Die Stadt Dorfen erlässt gemäß §§ 1–4 und §§ 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen

den

### **Bebauungsplan Nr. 108 „An der Kirche Zeilhofen“**

als Satzung.

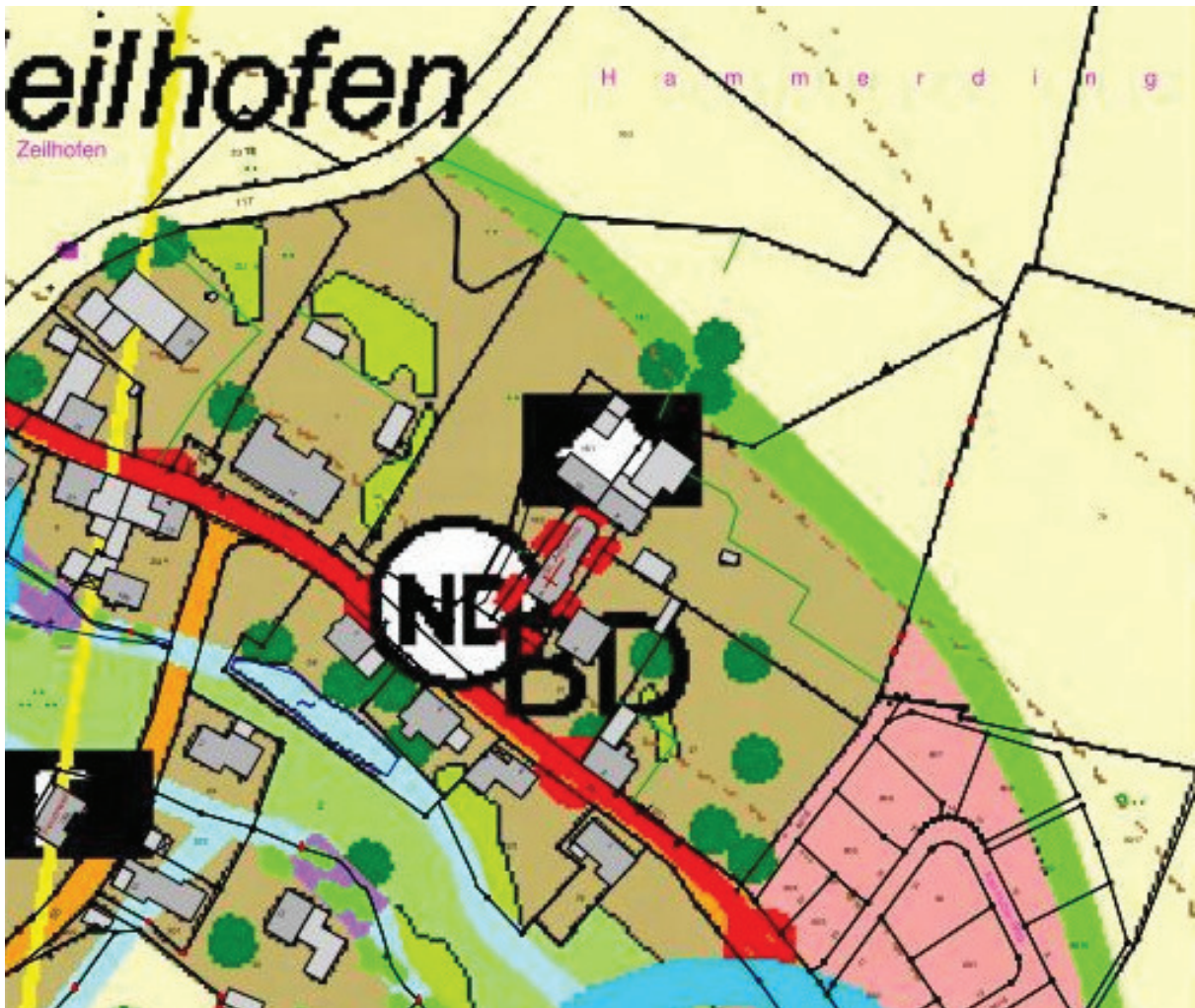


Abb. 01: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen vom 24.03.2006

## **A) Festsetzungen durch Planzeichen**

Siehe beiliegende zeichnerische Darstellung

## **B) Festsetzungen durch Text**

Für das Gemeindegebiet Dorfen/Zeilhofen, Flurstück 14/1 (Teilfläche) der Gemarkung Zeilhofen gilt die von

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur  
Florian Wimmer  
Urtlfing 8  
84405 Dorfen  
Telefon: 08081/9556800  
Email: wimmer@baupunkt8.de

und

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
Christian Mussnig  
Stadtplatz 80  
84453 Mühldorf  
Telefon: 08631/185384  
Email: info@ml-landschaftsarchitektur.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 21.01.2015, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 2.772 m<sup>2</sup>.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als WA - Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Baugrenzen in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für Gebäude fest.

Die maximal zulässige Grundflächen beträgt 160 m<sup>2</sup>. Analog § 19 Abs. 4 BauNVO kann die maximal zulässige Grundfläche um bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten überschritten werden.

Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Die Anbauten sind auf eine Gebäudeseite beschränkt und dürfen zusammen nicht länger als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite sein. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Anbauten nicht überschritten werden.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten zulässig. Es gilt die offene Bauweise.  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Zu benachbarten Grundstücken gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

### **3. Äußere Gestaltung**

Für die Wohngebäude werden Satteldächer festgesetzt. Die mögliche Dachneigung beträgt zwischen 18° und 25°. Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.  
First in Dachmitte, Ausrichtung wie in der Planzeichnung dargestellt.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt traufseitig 6,5 m.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Höhenlage des jeweiligen Fertigfußbodens ist per Höhenpunkt über NN festgesetzt.

### **4. Stellplätze und Garagen**

Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Dorfen.

Einfahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden, soweit der Schutz des Grundwassers oder sonstige Vorschriften keine andere Ausführungsart erforderlich machen.  
Versiegelte Flächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird.

### **5. Geländegestaltung**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind geländebedingt bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

### **6. Einfriedungen**

Gartenmauern sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Ausführung hat sockellos zu erfolgen. Zum Boden ist für Kleinsäuger ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

## 7. Grünordnung

Je 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.

Nicht überbaute Flächen sind durch Rasenansaat, Stauden-, oder Strauchpflanzungen zu begrünen.

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme der Bereiche der Ortsrandeingrünung, sowie der südlichen Grundstücksgrenze des Planungsbereichs 1, zulässig. Koniferen (=Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.

Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße muss mindestens 2,2 m über Straßenniveau liegen.

Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen, natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen 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

Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:

Hochstamm 3xv. mDb. Stu.18-20

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume, stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Apfel in Sorten  
Birne in Sorten  
Carpinus betulus - Hainbuche

Die Bäume sind +/- 5 m genau zu pflanzen.

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:

v.Str 6Tr 60-100

Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher, 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  
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe von mehr als 2 m, ist auf einen Grenzabstand von mindestens 4 m, zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

An der südlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 1 sind lediglich Bäume 3. Ordnung zulässig.

## **C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Schmutzwasser ist über die städtische Kanalisation zu entsorgen. Der Anschluss hat vor Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Anfallendes Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist auf den Flächen des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen. Die Sickerfähigkeit wurde im Rahmen eines geologischen Gutachtens nachgewiesen. Ergänzend sollten zur Dimensionierung der Sickeranlagen entsprechende Sickerversuche durchgeführt werden.

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Hydrantennetz gewährleistet.

Die Zufahrt für Löschfahrzeuge ist sicherzustellen. Hierzu ist die bisherige Zufahrtssituation hinsichtlich der Belange des Brandschutzes zu überprüfen und in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion Erding ggf. zu überarbeiten.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig und wünschenswert.

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Filialkirche St. Antonius. Das regelmäßige Läuten der Glocken ist zu dulden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den damit einhergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach fachlicher Praxis erfolgt. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist sicherzustellen.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich im Zuge der Bauvorhaben Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) ergeben, sind diese dem Landratsamt Erding unverzüglich anzuzeigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vor Beginn der Erdarbeiten ein Erlaubnisantrag gem. Art. 7 DSchG zu stellen. Jegliche Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen erst nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Sollten während der Bauarbeiten Bodenfunde zutage kommen, sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **In-Kraft-Treten**

Die vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Dorfen, den 20.04.2015

.....  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel



## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 11.06.2014 die 2. Änderung der Städtebaulichen Satzung Zeilhofen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 25.07.2014 bis einschließlich 25.08.2014 stattgefunden.

### **3. Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.07.2014 bis einschließlich 25.08.2014 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung vom 05.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „An der Kirche Zeilhofen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

### **4. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 05.11.2014 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

### **5. Beteiligung der Behörden**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.01.2015 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 26.01.2015

.....  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

## 7. Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Erding ist daher nicht erforderlich.

## 8. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2015 wurde am 30.01.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## 9. Einsichtnahme

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

## 10. Hinweise

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Dorfen, den 20.04.2015

.....  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel