

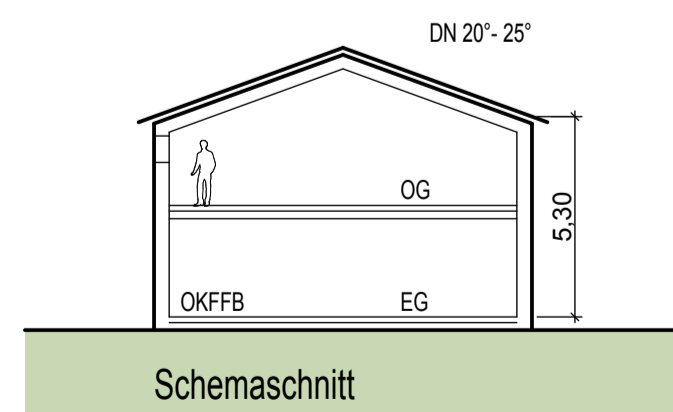
Bebauungsplan M 1:1000

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. 105 "Zeilhofen Süd-West" als Satzung.

Schemaschnitt M 1:200

Wohnhaus-Gebäudetyp Beispiel



SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- A.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A.02 Baugrenze für das Hauptgebäude
- A.03 Baugrenze für Garagen und Carports
- A.04 Straßenbegrenzungslinie
- A.05 Ein-/ Ausfahrt
- A.06 freizuhaltendes Sichtdreieck
- A.07 Ortsrandeingrünung
- A.08 Fläche für die Landwirtschaft
- A.09 zu pflanzende Sträucher
- A.10 zu pflanzende Bäume
- A.11 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- A.12 z.B. WH 5,30 zulässige max. Wandhöhe in m
- A.13 z.B. GR 150 zulässige max. Grundfläche in m²
- A.14 z.B. GF 240 zulässige max. Geschossfläche in m²
- A.15 SD Satteldach
- A.16 II Zahl der Geschosse als Höchstmaß
- A.17 nur Einzelhäuser zulässig
- A.18 Hauptfirstrichtung
- A.19 z.B. DN 20°-25° zulässige Dachneigung
- A.20 Regenrückhaltebecken
- A.21 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- A.22 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A.23 Bereich vermuteter Bodendenkmäler

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- B.1 Art der baulichen Nutzung:**
WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (BauNVO).
Es gilt die offene Bauweise.
- B.2 Maß der baulichen Nutzung:**
- B.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale zulässige Grundfläche, die maximale zulässige Geschossfläche, die Dachneigung sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe) bestimmt.
 - B.2.2 Alle baulichen Anlagen müssen innerhalb der Baugrenzen liegen. Offene Stellplätze dagegen dürfen sich auch außerhalb befinden.
 - B.2.3 Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten.
 - B.2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
 - B.2.5 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
- B.3 Äußere Gestaltung:**
- B.3.1 Gebäude:
Folgende Festsetzungen sind zulässig:

Wandhöhe:	maximal 5,30 m, gemessen von Oberkante fertiger Boden im EG bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand
Anzahl der Geschosse:	max. 2 Vollgeschosse
Dachneigung:	20°-25°
Dachform:	Für sämtliche Gebäude sind nur geneigte Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Bei Garagen, Carports und eingeschossigen Anbauten dürfen auch Flach- und Pultdächer ausgebildet werden.
Aufbauten:	Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.
Firstrichtung Hauptgebäude:	Die Firstrichtung muss sich parallel zur Längsseite des Hauptgebäudes erstrecken.

Oberkante Fertiger Boden im EG darf im Bereich der Hausmitte (Giebelseite) höchstens 0,20 m über dem zugehörigen Strassenniveau liegen. Das dazugehörige Strassenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der Firstachse.

- B.3.2 Die Veränderung des bestehenden Geländes soll so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichend zulässig sind, um auf die leichte Hangsituation reagieren zu können. Übergänge müssen an das natürliche Gelände angepasst werden und dürfen nicht über Stützwände abgefangen werden.
 - B.3.3 Photovoltaik- und Kollektoranlagen sind nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständerungen sind nicht zulässig.
- B.4 Stellplätze und Garagen:**
- B.4.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Offene Stellplätze dagegen dürfen auch außerhalb liegen.
 - B.4.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.
 - B.4.3 Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind ausschließlich Kies und Pflastersteine bzw. Plattenbeläge zulässig.

B.5 Einfriedungen:

- B.5.1 Mauern sind nicht zugelassen.
- B.5.2 Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen.
- B.5.3 Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,00 m hoch ausgeführt werden.

B.6 Sichtdreiecke:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbannebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B.7 Grünordnerische Festsetzungen:

- B.7.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.
- B.7.2 Nicht überbaute Flächen sind durch Rasenansaat, Stauden-, oder Strauchpflanzungen zu begrünen.
- B.7.3 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme der Bereiche der Ortsrandeingrünung, zulässig. Koniferen (=Nadelgehölze, z.B. Thuja) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- B.7.4 Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße muss mind. 2,2 m über Strassenniveau liegen.
- B.7.5 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

B.7.6 Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:
Hochstamm 3kv. 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

B.7.7 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.

B.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

B.8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

B.8.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Gem. §9 Abs. 1a BauGB wird die Ortsrandeingrünung des geplanten Baugebietes, mit einer Fläche von 533 m², als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet. Die Flächen befinden sich im Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.8.3 Berechnung der Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen:
Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie I.
Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Typ B.
Kompensationsfaktor: 0,2
Gesamtfläche: 2662 m²
Ausgleichsfläche: 2662,00 m² x 0,2 = 532,40 m²
Bestehend aus:
Ortsrandeingrünung

B.8.4 Gestaltung der Ausgleichsfläche:
Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplanten Eingrünungsflächen befinden sich im Nordwesten und Südwesten des Planungsbereiches.
Der Bereich der Eingrünungsflächen wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:
Ziel ist eine lockere Eingrünung durch durchlässige Strauchgruppen, zweireihig, Pflanzabstand: 1,5 m
Die geplanten Bäume sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen. Freibleibende Pflanzbereiche im Nordwesten und Südwesten sind mit einer artenreichen Wiesenmischung anzupflanzen und extensiv zu pflegen.

B.8.5 Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B.9 Immissionsschutz:

Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, insbesondere die Schlafräume (nach DIN 4109) dürfen im Einwirkungsbereich auf den zum Parkplatz des Feuerwehrhauses zugewandten Seiten (Nordost- und Südostseite) keine zu öffnenden Fassadenelemente aufweisen (Fenster etc.). Diese sind entsprechend in geschlossener Bauweise auszuführen (z.B. Festverglasung, orientierende Bauweise, etc.). Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Der Einwirkungsbereich beträgt für ein allgemeines Wohngebiet (WA) 28m, ausgehend vom Rand der jeweiligen Stellplätze.

C. HINWEISE:

- C.01 Leitungsrecht für Entsorgung Niederschlagswasser
- C.02 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- C.03 Aufzulösende Grundstücksgrenze
- C.04 Vorgeschlagener Baukörper
- C.05 Bestehender Baukörper
- C.06 z.B. Grundstücksnummerierung
- C.07 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- C.08 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das öffentliche Schmutzwassersystem anzuschließen. Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.

Anfallendes Regenwasser muss über Regenwasserkanäle in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden, bevor es von dort in den Vorfluter Seebach gelangt.

C.09 Vor Baubeginn haben die Bauherren der Parzellen 1-3 einen Erlaubnisantrag gem. Art. 7 DSchG zu stellen. Jegliche Baumaßnahmen auf diesen Parzellen dürfen erst nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Für aufgedenote Bodendenkmäler besteht im Übrigen eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

C.10 Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebietes auswirken können. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

C.11 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

C.12 Autowäschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:

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

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

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

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

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde vom Gemeinderat am gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Dorfen, den Siegel

Heinz Grundner
1. Bürgermeister

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

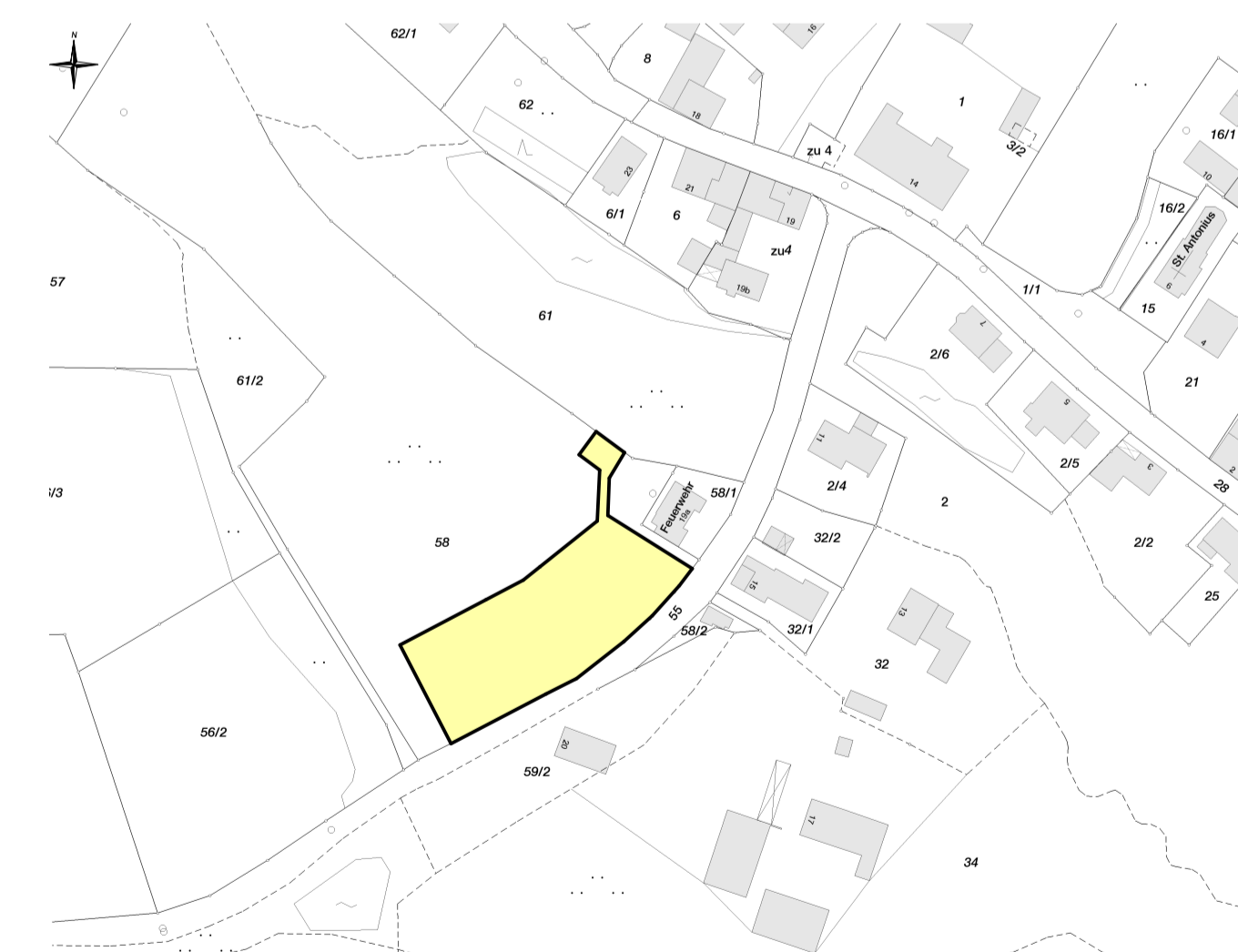
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den Siegel

Heinz Grundner
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 105: ZEILHOFEN SÜD-WEST

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2 84405 Dorfen



Übersichtsplan M 1:2000

Planverfasser:

ANGER GROH ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

MÜSSING LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
christian.mussing@mla-stadt.de
dipl. ing. (FH) ia 84453 muhlhofen
tel 08631-165384
mobil 0179-9052476
fax 08631-167970

Fassungsdatum 1.Auslegung: 17.09.2013
Fassungsdatum 2.Auslegung: 04.12.2013
Fassungsdatum Endfassung: 11.03.2014