

Bebauungsplan südwestlich der Veilchengasse Allgemeines Wohngebiet SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1. GF 150

höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines
Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 150 m²)

1.3.2. 0,4

höchstzulässige Grundflächenzahl

1.3.3. (II)

2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

1.4. Baulinie, Baugrenzen, Bauweise

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

WH 7,50

Wandhöhe in Meter (z.B. 7,50 m)
(Oberer Abschluß: Schnittpunkt Wand - OK Dachhaut
Unterer Abschluß: OK Gelände)



nur Einzel und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze

1.5 Verkehrsflächen



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Rad- und Fußweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung



Eigentümerfussweg

1.6. Grünordnung



zu erhaltende Bäume
zu fällende Bäume
zu pflanzende Bäume



private Grünflächen ohne Einfriedung



öffentliche Grünfläche

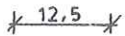
1.7 Sonstige Planzeichen



Kinderspielplatz



Hauptfirstrichtung



Maßangabe in Metern



Ein- und Ausfahrt

G

Garagen



Tiefgarage



Tiefgaragenrampe



Stellplätze

STü

überdachte Stellplätze zulässig

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstückseinteilung



abzubrechende Gebäude



vorgeschlagene Baukörper

63

Flurstücksnummern

⑦

Parzellierungsnummer

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie maximalen einen Rauminhalt von 10 m³ haben und an der nachbarlichen Grenze eine maximale Länge von 2,0 m.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird im gesamten Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.

2.3. Höhenlage der Gebäude

OK fertiger Erdgeschoss-Fußboden wird festgesetzt:

WA 1:

Parzelle 1+2	:	443,00 üNN
Parzelle 3+4	:	443,20 üNN
Parzelle 5+6	:	442,90 üNN
Parzelle 7+8	:	442,65 üNN

WA 2:

Parzelle 9-11	:	442,70 üNN
Parzelle 12-15	:	442,80 üNN

WA3:

Parzelle 16	:	443,90 üNN
-------------	---	------------

2.4. Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten:

WA 1 und WA 2	:	1 Wohneinheit
WA 3	:	24 Wohneinheiten

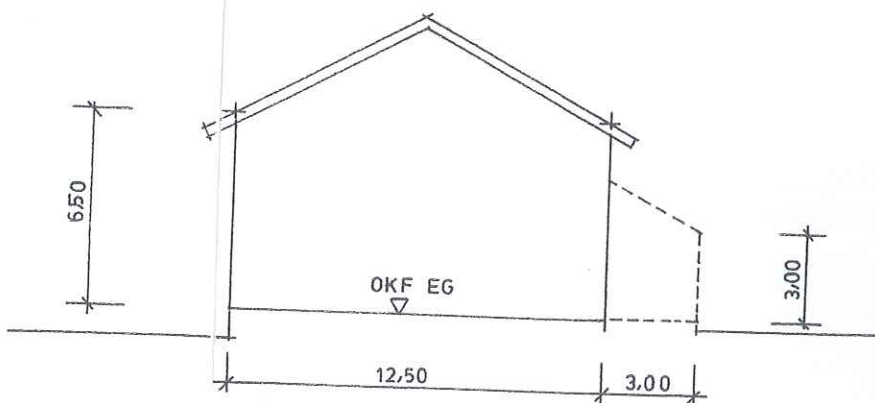
3. Bauliche Gestaltung

3.1 WA 1 und WA 2:

3.1.1 Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 28°. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flach-, Sattel- oder Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 0° bis 8°.

3.1.2. Als Dachdeckung werden Dachsteine mit ziegelroter Farbe festgesetzt. Bei den Nebengebäuden sind nur extensiv begrünte Flachdächer oder Dächer mit Metalldeckungen zulässig.

3.1.3. Die Häuser sind nur mit folgendem Regelschnitt zulässig:



4.1.3. Die Traufwandhöhe der Garagen darf 3,0 m nicht überschreiten. Die Dachformen aneinandergebauter Garagen müssen profiligleich sein.

4.2. WA 3:

4.2.1. Erforderliche Stellplatzanzahl je Wohneinheit: mind. 1,5 Stellplätze, wobei mindestens 50% der Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden müssen.

4.2.2. Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zugelassen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen (Pflaster- bzw. Rasengittersteine)

4.2.3. Die Tiefgarageneinfahrt muß eingehaust werden.

5. Einfriedungen

5.1. WA 1 und WA 2

Als Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.

Zu den Stellplätzen im WA 2 sind Wände bis 2 m Höhe zulässig

5.2. WA 3

Als Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

An der Grenze zum Retentionsbecken auch Mauern bis ca. 1,50m Höhe, gemessen ab OK Nachbar- gelände.

Grünordnung

6.1. Artenauswahl nach den Arten des Erlen - Eschen -Auwaldes. Nadelhölzer und immergrüne Hecken sind unzulässig.

6.1.1. Zu pflanzende Bäume in öffentlichen und privaten Grünflächen:

-	Großkronige Bäume :	Solitär	4xv, mB, 350-400
z.B.	Acer patanoides	Spitzahorn	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
	Fraxinus excelsior	Esche	
	Quercus robur	Stieleiche	
	Trilia cordata	Winterlinde	
-	Kleinkronige Bäume: oder Hst bzw. Stammbusch	Solitär	3xv, mB, 300-350 3xv, mB, STU 16-18cm
z.B.	Acer campestre	Feldahorn	
	Alnus glutinosa	Schwarzerle	
	Betula pendula	Sandbirke	
	Carpinus betulus	Hainbuche	
	Prunus avium	Vogelkirsche	
	Prunus padus	Traubenkirsche	
	Sorbus aucuparia	Eberesche	
	Obstbäume	Hochstamm	

2. Entlang des Bahnwegs dürfen nur die im Plan gekennzeichneten Bäume gefällt werden.

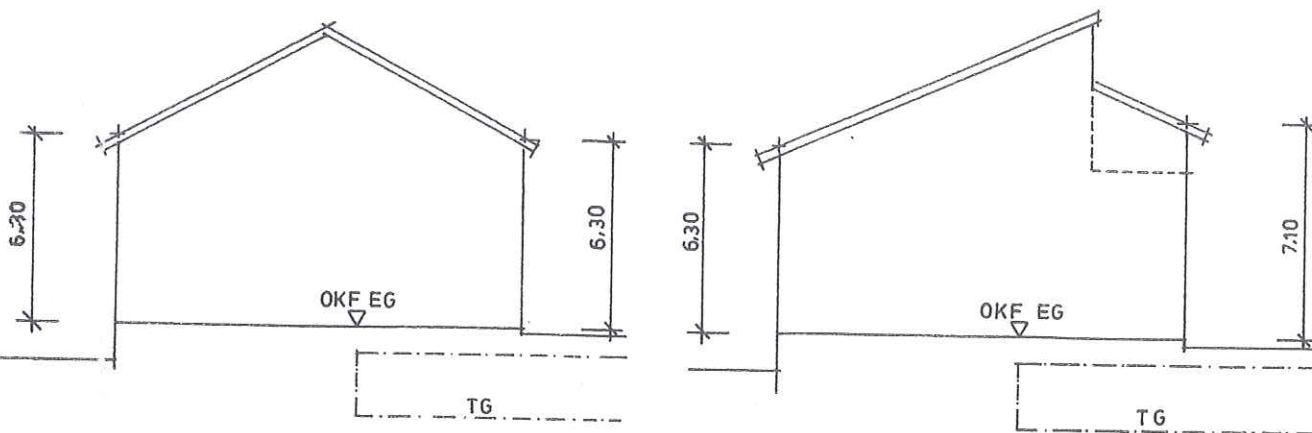
3. Je 250 m² Grundstücksfläche ist in privaten Grünflächen mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

- 3.1.4. Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur bis max. 1 m² je Fensterfläche zulässig
- 3.1.5. Die Anbauzone mit einer Breite von 3,00 m darf genutzt werden für: Balkone, Pergola, Wintergärten mit einer max. Trauf-Wandhöhe von 3,00 m

Wintergärten, die vom Wohnraum abgetrennt sind, zählen nicht zur Geschoßfläche

3.2 WA 3:

- 3.2.1 Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 23-30°. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flach-, Sattel- oder Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 0° bis 8°.
- 3.2.2. Als Dachdeckung werden Dachsteine mit ziegelroter Farbe festgesetzt. Bei den Nebengebäuden sind nur extensiv begrünte Flachdächer oder Dächer mit Metalldeckungen zulässig.
- 3.2.3. Bei versetztem Pultdach sind Dachterrassen auf der Südseite zulässig. Beim Satteldach sind Dacheinschnitte nicht zulässig, Zwerchgiebel nur als Segmentbogendach. Dachgauben sind generell unzulässig. Dachflächenfenster sind nur bis max. 1 m² je Fensterfläche zulässig. Balkone dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,50m überschreiten, wenn die Abstandsfläche nach § 6 BayBO eingehalten wird.
- 3.2.4. Die Häuser sind nur mit folgendem Regelschnitten zulässig:



3.3 Geländebearbeitung:

Stützmauern sind an den Nachbargrenzen überhaupt nicht, im Bauraum nur in Ausnahmefällen zulässig. Böschungen dürfen einen Böschungswinkel von 15° nicht überschreiten. An der Nachbargrenze zum Retentionsbecken ist eine Stützmauer zulässig. Das Gelände darf bis maximal OK Strasse aufgefüllt werden.

4. Garagen und Stellplätze

4.1. WA 1 und WA 2:

- 4.1.1. Erforderliche Stellplatzanzahl je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze. Die Fläche vor der Garage/Carport kann als Stellplatz nachgewiesen werden. Die Stellplätze dürfen überdacht werden.
- 4.1.2. Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zugelassen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen (Pflastersteine)

- 6.4. Tiefgaragen sind mindestens mit 60 cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, und zu begrünen.
- 6.5 In privaten Vorgärten dürfen keine Stellplätze errichtet werden.
- 6.6 Im WA 3 kann auf einen eigenen Kinderspielplatz verzichtet werden, wenn dafür auf dem öffentlichen Spielplatz ausreichend Spielgeräte aufgestellt werden. Die Anzahl der Spielgeräte ist mit der Stadt Dorfen abzustimmen.

7. Eingriffsregelung:

- 7.1. Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind nicht vorgesehen.
- 7.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Diese Maßnahmen werden im Teilplan „Ausgleichsbebauungsplan“ zum Bebauungsplan „Südwestlich der Veilchengasse“ gesondert dargestellt. Dieser Teilplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

8. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise:

- 8.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
- 8.2. Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, etc. müssen unterirdisch verlegt werden.
- 8.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Rückhalt im Retentionsbecken in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten.
- 8.4. Die Bauvorhaben sind gegen Grundwasser zu sichern.
- 8.5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.
- 8.6 Die Strasse wird mit folgendem Regel-Querschnitt geplant:

