

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Heubücke" als

## Satzung.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Mass der baulichen Nutzung

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend

GR 120 höchstzulässige Grundfläche (120 qm)

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

△<sub>ED</sub> Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— — — — — Baugrenze

↔ Firstrichtung

#### 3. Verkehrsflächen

— — — — — öffentliche Verkehrsfläche

||||| Fuss- und Radweg

/// // // Eigentümerweg

— — — — — Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

#### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Baugrenze


 Firstrichtung

### 3. Verkehrsflächen


 öffentliche Verkehrsfläche

 Fuss- und Radweg

 Eigentümerweg

 Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Massangabe in Metern

 Fläche für Garagen

Ga Garagen

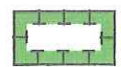
 Parkplätze

 mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche

 mit Leitungsrecht zu belegende Fläche

 unterirdische Versorgungsleitung

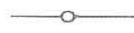
### 5. Grünordnende Festsetzungen

 Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Punkt C 7.)

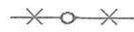
 zu pflanzende Bäume

 offene Vorgärten (siehe Punkt C 5.2)

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



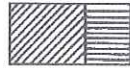
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



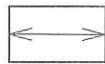
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

580

Flurstücknummern



bestehende Gebäude



vorgeschlagene Baukörper



Höhenbezugspunkt

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO.

1.2 Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3 unzulässig.

### 2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Die angegebenen Werte für die Grundfläche gelten als Höchstgrenze

Bei Doppelhäusern ist pro Parzelle der halbe Wert als Höchstgrenze zulässig.

2.2 Anzahl der Wohneinheiten

2 WE pro Einzelhaus  
1 WE pro Doppelhaushälfte

### 3. Höhenlage und Gestaltung

3.1 Die Höhe der OK Erdgeschossfertigfussboden darf 440,00 m üNN (entspricht 30 cm über OK bestehender Wendeplatz) nicht überschreiten.

3.2 Max. zulässige Traufwandhöhe (OK Fertigfussboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Aussenwand):  
Wohngebäude max. 6,00 m

3.3 Zusammengebaute Häuser (Doppelhäuser): profilgleich

3.4 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen sind maximal bis zur Höhe des von der Gemeinde festgelegten Strassenniveaus zulässig.

3.5 Dächer Haupt- und Nebengebäude:  
Dachform: Satteldach

- 3.5 Dächer Haupt- und Nebengebäude:  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung 28° - 35°  
Dachdeckung ziegelrote Dachpfannen;  
Blech, Glas nur bei Anbauten

- 3.6 Dachaufbauten:  
unzulässig:  
Dacheinschnitte, Dachgauben

#### 4. Garagen, Nebenanlagen

- 4.1 Garagen sind innerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig
- 4.2 Anzahl der Stellplätze 1,5 StPl pro WE
- 4.3 Stauraum mind. 5,0 m zwischen Garage und Strasse  
Anrechnung als 2. Stellplatz für dieselbe WE möglich
- 4.4 Zusammengebaute Grenzgaragen profilgleich
- 4.5 Müllbehälter sind in die Einfriedung oder Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren
- 4.6 Wintergärten dürfen auf einer Hausseite die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten. Die Abstandsflächen gemäss Art. 6 BayBO sind hierbei einzuhalten.

#### 5. Einfriedungen

- 5.1 Zulässig sind:  
Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,0 m hoch,  
Maschendrahtzäune, sockellos max. 1,0 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, hinterpflanzt
- 5.2 Keine Einfriedung zulässig:  
bei Garagenzufahrten und in dem besonders festgesetzten Bereich (offene Vorgärten)

#### 6. Grünordnung, Freiflächen

- 6.1 Befestigung von Garagenzufahrten  
nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig
- 6.2 Bepflanzung in den Privatgärten  
zulässig:  
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze)
- unzulässig:  
fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken

Pflanzqualität:  
Bäume 3 x v 16/18  
Sträucher 80/100

Die Standorte der in der Planzeichnung dargestellten Bäume dürfen verändert werden, wenn dies durch die konkrete Projektplanung erforderlich wird, die Anzahl muss jedoch gleich bleiben.



- 5.2 Keine Einfriedung zulässig:  
bei Garagenzufahrten und in dem besonders festgesetzten Bereich  
(offene Vorgärten)

## 6. Grünordnung, Freiflächen

- 6.1 Befestigung von Garagenzufahrten  
nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster  
mit Rasenfuge zulässig
- 6.2 Bepflanzung in den Privatgärten  
zulässig:  
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum  
im Eingangsbereich Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze)
- unzulässig:  
fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken
- Pflanzqualität:  
Bäume 3 x v 16/18  
Sträucher 80/100

Die Standorte der in der Planzeichnung dargestellten Bäume dürfen  
verändert werden, wenn dies durch die konkrete Projektplanung erforder-  
lich wird, die Anzahl muss jedoch gleich bleiben.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 7.1 Ausgleichsmassnahmen im Geltungsbereich  
Die erforderlichen Ausgleichsmassnahmen erfolgen auf der als Fläche für  
Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Land-  
schaft dargestellten Fläche.
- 7.2 Diese Fläche ist als extensive Obstwiese anzulegen und zu pflegen. Zu ver-  
wenden sind alte Lokalsorten als Hochstämme, Pflanzqualität mindestens  
3 x v, 14/16. Die Streuobstwiese ist im Einvernehmen mit der Unteren Natur-  
schutzbehörde anzulegen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche  
Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage  
angeschlossen werden.
2. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten  
Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung  
des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

### Immissionsschutz

Im Bereich der bebaubaren Flächen ist mit Altlasten aus einer ehemaligen  
Hausmülleponie zu rechnen. Wenn diese Altlasten bei einer Bebauung der  
Grundstücke aufgeschlossen werden, sind sie vollständig bis zum gewach-  
senen Boden zu ent-  
fernen und nach Weisung der zuständigen Behörde fachgerecht zu entsorgen.