

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen 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 "Gewerbegebiet An der Leiten" als

### S a t z u n g.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
⓪,8	Geschoßflächenzahl
0,5	Grundflächenzahl
WH 7	max. Wandhöhe (z.B. 7 m)
FH 10	max. Firsthöhe (z.B. 10 m)

##### 2. Baugrenzen

----- Baugrenze

##### 3. Verkehrsflächen

==== öffentliche Verkehrsfläche

||||| Fuß- und Radweg

----- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

▒▒▒▒▒ Straßenbegleitgrün

●●●● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### 4. Sonstige Festsetzungen

Strassenbegleitgrün



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

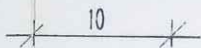
4. Sonstige Festsetzungen



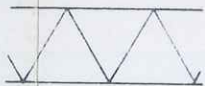
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Sichtdreiecke



Maßangabe in Metern

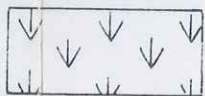


anbaufreie Zone

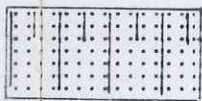
5. Grünordnerische Festsetzungen



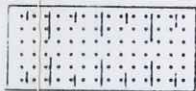
naturnah gestalteter Bach und Bachau



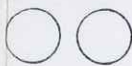
naturnah gestaltete Regenrückhalte mulde  
in Gestalt einer feucht-nassen Wiese,  
eines Röhrichts o.ä.



private Grünfläche - Randzone:  
flache Ausformung der Geländeauffüllung;  
frei von baulichen Anlagen



private Grünfläche - Grüne Mulde:  
gliedernde Grünfläche zur Sammlung,  
Versickerung bzw. Ableitung von Dachwasser.



zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene private Grünstreifen



Freileitungen, die verlegt werden sollen

11.



Bachlauf, der verlegt werden soll

11.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind Betriebe

- die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 14.02.1975, zuletzt geändert am 19.05.1988, einer Genehmigung bedürfen,

- unter die Gefahrenklasse II und III der "Richtlinien für den Einsatz von Feuerwehren an strahlengefährdeten Einsatzstellen" (Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 14.11.1979) fallen,

- Speditionsbetriebe, Lagerbetriebe und Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Auto-wrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.

- deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung und immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel tagüber  $L_w = 60 \text{ db(A)/qm}$  und nachts  $= 45 \text{ db(A)/qm}$  überschreiten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig.

### 3. Dächer

3.1 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $15^\circ$  bis  $25^\circ$  zulässig. Bei Verbindungsbaukörpern sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig. Für Anbauten sind auch Pultdächer zugelassen.

3.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

3.3 Die Breite der Gebäude, die mit einem Satteldach versehen werden, darf max. die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der First muß in jedem Fall über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

### 4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe gelten als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt der Wand in der Dachhaut.

4.2 Die Baugrundstücke müssen bis auf 437,50 m üNN aufgeschüttet werden. Abgrabungen sind unzulässig.

### 5. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe gelten als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt der Wand in der Dachhaut.

4.2 Die Baugrundstücke müssen bis auf 437,50 m üNN aufgeschüttet werden. Abgrabungen sind unzulässig.

## 5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Materialien zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind auch Glas oder Blechabdeckungen zulässig.

5.2 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

5.3 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze, gegliedert werden.

5.4 Bei Grundstücksgrößen unter 2 000 qm ist ein einseitiger Grenz-  
bau dann möglich, wenn auch das Nachbargebäude an diese Grund-  
stücksgrenze angebaut wird. Die beiden Gebäude sind dann in Ge-  
altung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.  
Diese Regelung gilt jedoch nur für eine Seite pro Grundstück.

11.2

## 6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoßbereich am Gebäude angebracht werden. Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig.

11.3

## 7. Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7.2 Entlang der Nordseite der Erschließungsstraße dürfen oberirdische Stellplätze auch im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

## 8. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen müssen mit heimischen Gehölzen dicht bepflanzt werden.

Am Ortsrand und zur Grünen Mulde hin sind die Einfriedungen an der Innenseite der Grünfläche zu errichten.

## 9. Behälter für Abfallbeseitigung und Kabelverteilerschränke

Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder zusammen zu fassen und gegen Einblick abzupflanzen. Kabelverteilerschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.

## 10. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

P  
B

11. Grünordnung

11.4

11.1 Private Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht als Geh-, Fahr- oder Lagerflächen angelegt, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine völlige Versiegelung der befestigten Flächen ist unzulässig. Im Wurzelbereich von Bäumen ist die Bodenoberfläche mindestens im Radius von 1,0 m wasserdurchlässig und bei befahrbaren Flächen gegen Verdichtung geschützt auszubilden.

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grasfuge oder wassergebundene Decken). Ausnahmen können zugelassen werden.

Größere Parkplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Nach max. 5 Stellplätzen ist eine Gliederung in Form eines Pflanzbeetes von der Größe eines Stellplatzes vorzusehen. Dieses Pflanzbeet ist mit mindestens einem Baum zu bepflanzen.

Fensterlose Wandflächen über 20 qm sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

11.5

Entlang der neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird auf den privaten Baugrundstücken je ein 3 m breiter privater Pflanzstreifen festgesetzt. Entlang des Ortsrandes ist ein 10 m breiter privater Pflanzstreifen anzulegen.

Für die privaten Pflanzstreifen ist je 1,5 qm ein Strauch, je 150 qm ein Baum 1. Wuchsordnung und je 75 qm ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

11.6

Für die Bepflanzung sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula	Birke
Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Traubenkirsche

11.7

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

11.8

Die Mindestpflanzgröße der zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsordnung wird mit mindestens 18/20 cm, der 2. Wuchsordnung mit mindestens 12/14 cm Stammumfang, die den Sträuchern mit

Prunus spinosa	Schilene
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Die Mindestpflanzgröße der zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsordnung wird mit mindestens 18/20 cm, der 2. Wuchsordnung mit mindestens 12/14 cm Stammumfang, die der Sträucher mit mindestens 100/125 cm Höhe festgesetzt.

Die vorstehenden Festsetzungen gelten auch für die private Grünfläche - grüne Mulde. Hier sind jedoch nur 50 % der Fläche entsprechend zu bepflanzen. Die anderen 50 % sind als Wiesenmulde zu gestalten, um die Ableitung von Wasser zu ermöglichen.

Das Lagern von flüssigen oder gasförmigen Treib- oder Brennstoffen in oberirdischen Behältern ist nicht zulässig.

### 11.2 Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün

Als Baumart für das Straßenbegleitgrün wird festgesetzt:

Fraxinus excelsior - Esche  
 Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang.

Der Streifen des Straßenbegleitgrüns ist als Wiese auszubilden und darf pro Bauparzelle nur durch eine ausreichend dimensionierte Zufahrt unterbrochen werden.

### 11.3 Öffentliche Grünflächen - naturnah gestalteter Bach und Bachauflage und Regenrückhalte mulde

An den durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind folgende Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen:

Bäume:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Arten der Weiden-Faulbaumgebüsche

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume wird mit 12/14 cm Stammumfang, die der Sträucher mit mindestens 60/100 cm festgesetzt.

Der neu anzulegende Bachlauf ist überwiegend mit flachen Böschungen 1 : 5 bis 1 : 10 zu gestalten und an einigen Stellen aufzuweiten. Der Graben an der Südgrenze des Bebauungsgebietes ist ebenfalls an einigen Stellen aufzuweiten, ansonsten jedoch zu belassen, um Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Im Gelände verstreut sind flache, wechselfeuchte Mulden auszubilden. Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Pflegemaßnahmen sind unzulässig mit Ausnahme der Räumung des Baches bei Bedarf und Mahd in mehrjährigem Turnus.

D. HINWE

Wasse

1.

2.

Branc

Die E  
 Balk  
 liege

Landv

Aufgr  
 schaf  
 ortsi

Die E  
 Einsc

Natur

Zur c  
 Straf  
 natur

#### 11.4 Freiflächengestaltungplan - Landschaftspflegerischer Begleitplan

Für die öffentlichen Grünflächen und privaten Einzelbauvorhaben sind Freiflächengestaltungspläne bzw. landschaftspflegerische Begleitpläne vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen, daß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird, vor allem in bezug auf

- Geländehöhen und -ausformung,
- Flächenanteil versiegelnder Bodenbeläge,
- umweltschonende Ableitung, Rückhalt oder Versickerung von Regenwasser,
- Einfriedung,
- Bepflanzung.

#### 11.5 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen

Alle Erdmassen, die in Folge der Ersterschließung und als Baugrubenaushub anfallen, sind im Gelände so einzuplanieren, daß die festgesetzten Geländehöhen erreicht werden (einschließlich Humusandeckung). Abweichungen von den festgesetzten Höhenlinien sind bis zu  $\pm 0,25$  m zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. einer Wiedernutzung zuzuführen.

#### 11.6 Behandlung des Mutterbodens

Der belebte Mutterboden (Humus) ist vor Beginn von Baumaßnahmen, Abgrabungen oder Aufschüttungen abzutragen. Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von maximal 1,50 m Höhe zwischenzulagern und vor Verdichtungen zu schützen. Bei Lagerung von mehr als 6 Monaten Dauer ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden ist anderweitig zu verwerten, z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen.

#### 11.7 Oberflächenentwässerung

Auf öffentlichen Flächen ist Sorge zu tragen, daß Regenwasser nicht schneller abläuft als vom Ackergelände vor der Bebauung. Abflußverzögerungen sind z.B. mit geeigneten Geländeausformungen in Grünflächen und Straßenräumen sicherzustellen.

Auf privaten Grundstücken sind weitere geeignete Vorkehrungen zum Wasserrückhalt zu treffen, z.B. Anlage von Zisternen, wasserdurchlässige Beläge, bewachsene Bodenoberflächen und, soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, Anlagen zur Versickerung.

#### 11.8 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Freiflächengestaltung und Bepflanzung der Baugrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude fertigzustellen. Alle festgesetzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die naturnah gestalteten Bereiche Bach, Bachaue und Regenrück-

Verfahren

1. Der Bebauungsplan wurde vom Ortsrat abge ortsüblich



2. Die öffentliche Voruntersuchung wurde bis 17.10.99



3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Fachverfahren wurde bis 01.03.00



4. Die öffentliche Voruntersuchung wurde bis 01.03.00 durchgeführt



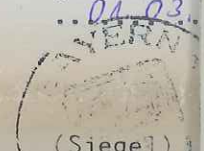
5. Der Satz zur öffentlichen Voruntersuchung wurde vom 15.10.99 gefaßt (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauzG)



6. Das Anzeigeverfahren wurde mit 15.10.99 durchgeführt. Das Landratsamt hat keine Vermerkungen gemacht.



7. Die ortsübliche Bebauungsplanung wurde bis 01.03.00 durchgeführt (§§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauzG)



Die Freiflächengestaltung und Bepflanzung der Baugrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude fertigzustellen. Alle festgesetzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die naturnah gestalteten Bereiche Bach, Bachau und Regenrückhaltegraben sind bereits mit der Erschließung des Baugebietes herzustellen.

#### D. HINWEISE DURCH TEXT

##### Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

##### Brandschutz:

Die Brüstungsoberkante der zur Rettung geeigneten Fenster oder Balkonbrüstungen dürfen nicht mehr als 8 m über realem Gelände liegen.

##### Landwirtschaft:

Aufgrund der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet kommen.

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben dies ohne Einschränkung zu dulden.

##### Naturschutz:

Zur ökologischen Aufwertung des Durchlasses unter der Buchbacher Straße soll versucht werden, auch den nördlich gelegenen Bereich naturnah zu gestalten.

(Siegel)

Grundp

STAD  
BEBA  
'GEW  
AN



EBERHARD VON

MÜNCHEN, DEN  
GEÄNDERT AM