

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund

5.

- §§ 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 "Hinterer Bahnweg" als

S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend

GF 1200 höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 1200 qm)

2. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

0 offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig


D nur Doppelhäuser zulässig


 Baulinie

 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche

 Fuß- und Radwege

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung

B. HINWEISE

C. FESTSETZUNGEN

1. Art

In
ur

2. Maß

In
0,
Vo

0 offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radwege



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Verkehrsgrünfläche

4. Sonstige Festsetzungen



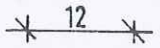
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßflächen und Bauweisen



Hauptfirstrichtung (Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)



Maßangabe in Metern



Sichtdreiecke

g

Gebäude mit besonderer Anforderung an die Dachgestaltung (siehe Punkt C 4.1)



Fläche für Garagen und Stellplätze

Ga

Garagen

GST

Gemeinschaftsstellplätze



Trafostation

C. FEST

1.

2.

3.

3.1

3.2


4.


4.1

P STRASSE


P STRASSE

5. Grünordnerische Festsetzungen

 zu erhaltender Graben


 zu erhaltende Bäume


 zu erhaltende freiwachsende Hecken

 zu fällende Bäume


 zu pflanzende Bäume


 zu pflanzende Sträucher


 private Grünfläche

 Bereich ohne Einfriedung (siehe Punkt C 6.1)

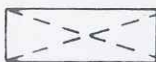
B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenzen

 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

 vorgeschlagene Grundstückseinteilungen

 bestehende Gebäude

 abzubrechende Gebäude

 vorgeschlagene Baukörper

936/10 Flurstücknummern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zulässig. Für die Berechnung der Geschößfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sind nicht mitzurechnen. (S. 20 Abs. 2 BauNVO)

4.2 Als
setz

4.3 Dach
von
Dach
Zwe
läss
gesa

4.4 Die

4.5 Die
hält
lich
Öffr
deme

4.6 Werb
Unte
Schr
unzu

4.7 Für
Dopp
setz

5. Gara

5.1 Ober
Fläc
werd

5.2 Tief
gren

6. Einf

6.1 In d
bis

6.2 Einf
max.
auch
senk
sche
eine
Gehö

6.3 Zaur
eine

7. Immi

7.1 Zur
Wohn



abzubrechende Gebäude



vorgeschlagene Baukörper

936/10

Flurstücknummern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zulässig. Für die Berechnung der Geschoßfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3. Höhenlage der Gebäude

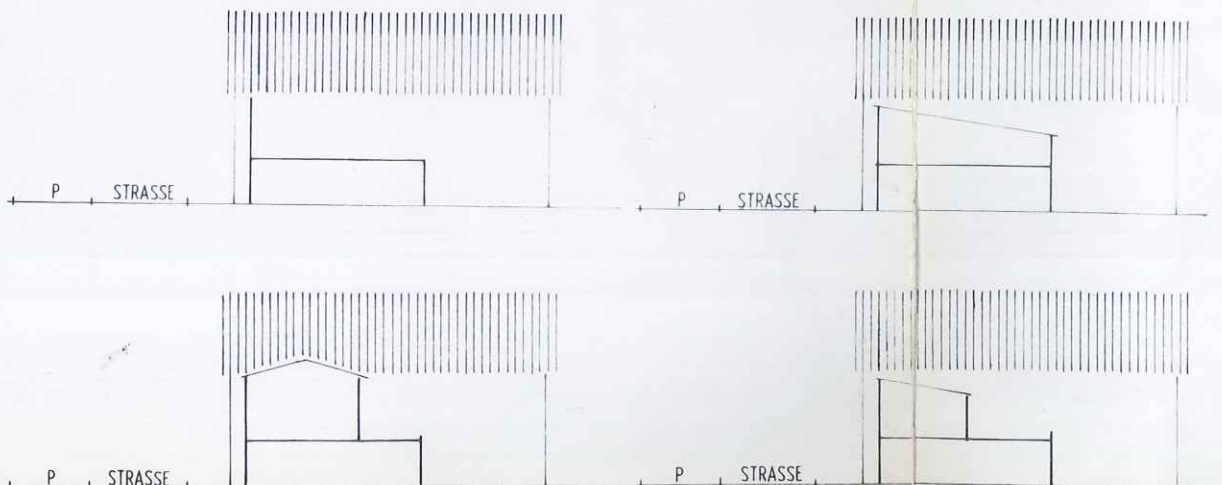
3.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über OK bestehenden Geländes liegen.

3.2 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei allen Gebäuden auf max. 7,00 m festgesetzt. Die Kniestockhöhe (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette) über dem 2. Obergeschoß wird auf max. 0,30 m begrenzt.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Als Dachform für die Hauptgebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen werden Sattendächer mit 33° bis 37° Dachneigung festgesetzt. Für die anderen Hauptgebäude werden Satteldächer mit 23° bis 32° festgesetzt.

In Bauräumen mit besonderen Anforderungen an die Dachgestaltung sind die in den folgenden Schemaschnitten festgesetzten Dachformen zulässig.



6. Ei
6.1 Ir
bi
6.2 Ei
ma
au
se
sc
ei
Ge

6.3 Za
ei

7. Im

7.1 Zu
Wo
Fe
be

7.2 Im
Sc
fe

8. Gr

8.1 Zu

8.2 Zu
Gr

- 4.2 Als Dacheindeckung werden Dachziegel mit roter Farbe festgesetzt.
- 4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur in Form von Standgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 qm ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Neben dieser Gaubenform sind auch Zwerchgiebel und Zwerchhäuser mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Die Summe aller Zwerchhäuser und Gauben darf 30 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.4 Die Außenwandflächen sind in hellen Parbtönen zu streichen.
- 4.5 Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Die Wandfläche muß dabei deutlich überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend zu unterteilen.
- 4.6 Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschoßzone bis max. zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses mit einer max. Schrifthöhe von 50 cm zulässig. Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig.
- 4.7 Für Einzelhäuser wird eine max. Gebäudetiefe von 10 m und für Doppelhäuser und sonstige Wohngebäude von max. 12 m festgesetzt.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Oberirdische Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 5.2 Tiefgaragen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6. Einfriedungen

- 6.1 In dem besonders festgesetzten Bereich müssen die Einfriedungen bis auf die Gebäudeflucht zurückversetzt werden.
- 6.2 Einfriedungen sind nur als senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1 m zulässig. Entlang der Bundesstraße 15 sind auch Einfriedungen als Eisenzäune mit einfachen geschmiedeten, senkrechten Stäben in einer max. Höhe von 1 m zulässig. Zwischen den Privatgrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1 m zulässig, wenn sie mit heimischen Gehölzen dicht hinterpflanzt werden.
- 6.3 Zaunsockel sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit einer Höhe bis zu max. 5 cm über Oberkante Gehweg zulässig.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Zur Westseite der neu zu entstehenden Häuser können nur dann Wohn- bzw. Aufenthaltsräume untergebracht werden, wenn die Fenster durch eine Hintereingangskonstruktion von erhöhten Lärm

5.2 Tiefgaragen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6. Einfriedungen

6.1 In dem besonders festgesetzten Bereich müssen die Einfriedungen bis auf die Gebäudeflucht zurückversetzt werden.

6.2 Einfriedungen sind nur als senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1 m zulässig. Entlang der Bundesstraße 15 sind auch Einfriedungen als Eisenzäune mit einfachen geschmiedeten, senkrechten Stäben in einer max. Höhe von 1 m zulässig. Zwischen den Privatgrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1 m zulässig, wenn sie mit heimischen Gehölzen dicht hinterpflanzt werden.

6.3 Zaunsockel sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit einer Höhe bis zu max. 5 cm über Oberkante Gehweg zulässig.

7. Immissionsschutz

7.1 Zur Westseite der neu ~~zu~~ entstehenden Häuser können nur dann Wohn- bzw. Aufenthaltsräume untergebracht werden, wenn die Fenster durch eine Wintergartenkonstruktion vor erhöhter Lärmbelastung geschützt werden.

7.2 Im Bereich bis zu 60 m von der Straßenmitte aus dürfen keine Schlafräume und Kinderzimmer ohne zwangsbelüftete Schallschutzfenster geplant werden. Ul. II

8. Grünordnung

8.1 Zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Lage und Art:

- Im Bereich des Grünstreifens zwischen Haager Straße und Fuß- und Radweg:

Acer platanoides - Spitzahorn, Hst, 3xv, mB., STU 25-30 cm

- Im Bereich des Bahnweges:

Acer campestre - Feldahorn, Hst, 3xv, mB., STU 18-20 cm

- Im Bereich der Obstwiese:

Obstbaum - Hochstamm, alte Lokalsorten

8.2 Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

- Großkronige Bäume: Solitär, 4xv, mB., 350 - 400
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

- Kleinkronige Bäume: Solitär, 3xv, mB., 300 - 350
oder Hst bzw. Stammbusch, 3xv, mB., STU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Hochstamm

D. HINWEIS

Landwir

Von der
Staub-

Wasserv

1. Sä
Wa

2. Sä
gu
ni

Di
Re

3. Di
zu

Grünord

Die im
Hausgär
den Fes

8.3 Zu pflanzende Sträucher im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

Cornus mas	Kornelkirsche, 2xv., oB., 100 - 150 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel "
Corylus avellana	Haselnuß "
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen "
Ligustrum vulgare	Liguster "
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche "
Prunus spinosa	Schlehe "
Rhamnus frangula	Faulbaum "
Rosa canina	Hundsrose "
Salix caprea mas	Salweide "
Salix pupurea	Korbweide "
Sambucus nigra	Hollunder "
Viburnum lantana	wolliger Schneeball "
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball "

8.4 Private Grünflächen:

- Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus 8.2 (großkronig) oder zwei Bäume aus 8.2 (kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.
- Mindestens 10 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen aus 8.3 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Hecken aus Thujen und anderen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Die nicht bebauten Teile der Grundstücke dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.
- Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Bei Neubaumaßnahmen ist mit dem jeweiligen Bauplan ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

- Mindestens 10 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen aus 8.3 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Hecken aus Thujen und anderen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Die nicht bebauten Teile der Grundstücke dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.
- Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Bei Neubaumaßnahmen ist mit dem jeweiligen Bauplan ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

8.5 Pflanzung und Pflege:

- Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.
- Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.
- Im Bereich der Obstwiese sind nur 1 - 2 Mahden pro Jahr zulässig. Düngung ist nur im unmittelbaren Bereich der Bäume gestattet.

9. 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.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Landwirtschaft:

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
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.

3. Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

Grünordnung:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Hausgärten sollen Schritt für Schritt so umgestaltet werden, daß sie den Festsetzungen entsprechen.

Verfa

1. Der Be
rat .0
ortsüb



2. Die öf
voren
bis .2



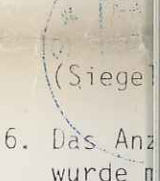
3. Die Be
in der



4. Die öf
.16.
stätg



5. Der Sa
wurde
gefaßt



6. Das Anz
wurde n
.26.08
Das Lar
keine V



7. Die ort
Bebauun
der §§
gewiese
.13.08

