

Stadt Dorfen erläßt aufgrund

§§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
§§ 1 und 2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG)
Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom
Architekturbüro Parzinger Wasserburgerstr. 10 in Traunstein erstellten
Bebauungsplan für Baugebiet "Unterfeld" als

SATZUNG

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0.6	höchstzulässige Geschößflächenzahl 0,6 im gesamten Geltungsbereich
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte Vollgeschöß im Dachgeschöß liegt;
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

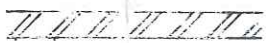
2. Bauweise, Baugrenzen



nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

3. Verkehrsflächen



Eigentümerweg

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

=====
öffentliche Verkehrsfläche

Fuß- und Radweg



Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen



Eigentümerweg



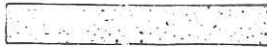
Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

OPGA

Doppelparkgaragen



Fläche für Garagen und Stellplätze

GA

Garagen

GTG

Gemeinschaftstiefgaragen

GST

Gemeinschaftsstellplätze



Firstrichtung



Trafostation

5. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



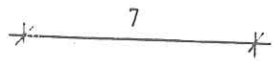
Parkanlage

offene Vorgärten (s. Punkt C 6.3)

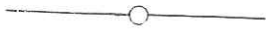


zu pflanzende Bäume

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Maßangabe in Metern



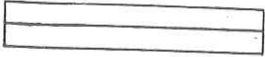
bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1725

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Bachlauf

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl bis 50% zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2. Wintergärten bis zu einer max. Tiefe von 2 m und einer Größe von 15 qm können außerhalb der Baugrenzen gebaut werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

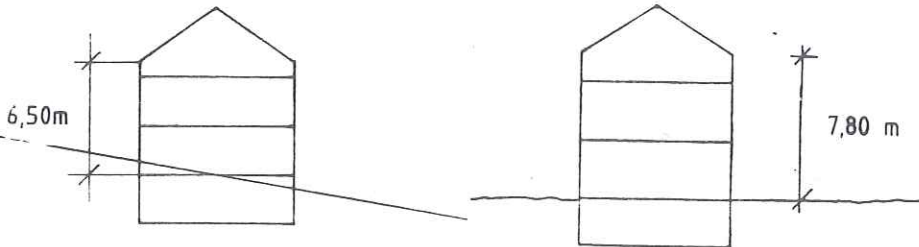
2. Dächer

- 2.1. Die Dachneigung wird bei der zweigeschossigen Reihenhausbebauung mit 35°, bei dem Eckgebäude mit Zelt Dach mit max. 18° und bei dem Geschosswohnungsbau mit 30° festgelegt.
- 2.2. Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 90 cm zulässig.
Bei Reihenhäusern und Doppelgaragen sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.
- 2.3. Bei den Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Auf dem Eckgebäude ist ein Zelt Dach zulässig.
- 2.4. Die Dächer der Garagen sind als Pultdächer auszubilden.
- 2.5. Dacheinschnitte sind unzulässig, Dachgauben sind bei den Reihenhäusern zulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchgiebel") sind beim Geschosswohnungsbau bis zu einer max. Breite von 4,00 m zulässig.
- 2.6. Bei den Reihenhäusern dürfen entweder nur zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel pro Dachfläche erstellt werden, wobei der Zwerchgiebel eine maximale Breite von 2,5 m haben darf.

- 2.5. Dacheinschnitte sind unzulässig, Dachgauben sind bei den Reihenhäusern zulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchgiebel") sind beim Geschosswohnungsbau bis zu einer max. Breite von 4,00 m zulässig.
- 2.6. Bei den Reihenhäusern dürfen entweder nur zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel pro Dachfläche erstellt werden, wobei der Zwerchgiebel eine maximale Breite von 2,5 m haben darf.
- 2.7. Die Gauben dürfen maximal 1,25 m breit und 1,40 m hoch sein. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen.

3. Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf bergseitig bei den zweigeschossigen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern max. 6,50 m und bei den dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten max. 7,80 m betragen, gemessen an der Außenkante des Gebäudes von Oberkante EG Fertigfußboden bis Außenkante Dachhaut. Die Festlegung der Bezugspunkte für die Wandhöhen wird von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt Erding nach dem Bau der Erschließungsstraße vorgenommen.
- 3.2. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von max. 90cm bei den drei- und viergeschossigen ein Kniestock von 200 cm zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.



- 3.3 Die Geschosswohnungsbauten können je nach Geländeverlauf zwei-bis dreimal höhenversetzt werden.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Für flachgeneigte Dächer bis zu 18° ist auch Blecheindeckung zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Firstaufglasungen sind ebenfalls zulässig.
- 4.2. Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
- 4.3. Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 4.4. Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.
- 4.5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Gebäude eine maximale Bautiefe von 14m nicht überschreiten. Ausgenommen sind vorgestellte Balkone und Wintergärten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1. Garagen und Tiefgarage dürfen nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- 5.2. Tiefgarageneinfahrten sind zu Überdachen und innen mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen.
- 5.3. Die Tiefgaragen sind so zu gestalten, daß eine mindestens 60 cm dicke Humusüberdeckung eine ausreichende Begrünung ermöglicht.

6. Einfriedungen

- 6.1. Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
- 6.2. Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 6.3. Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

7. Behälter für Abfallbeseitigung

- 7.1. Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

8. Grünordnung

- 8.1. Zu pflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

7. Behälter für Abfallbeseitigung

- 7.1. Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

8. Grünordnung

- 8.1. 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

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume Hochstamm

- 8.2. Zu pflanzende Sträucher im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

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

8.3. Private Grünflächen:

- Je 175 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus 8.1. (großkronig) oder zwei Bäume aus 8.1. [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. 2. können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölzer 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 Kletterefeu zu begrünen.
- Bei Neubaumaßnahmen mit mehr als zwei Wohneinheiten ist mit dem jeweiligen Bauplan ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

8.4. 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 dem Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

9. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.- Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt

9. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.- Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt

10. Wohneinheiten

Im Bereich der Reihenhausbauung dürfen pro Bauparzelle nur max. zwei Wohneinheiten errichtet werden.

D HINWEISE DURCH TEXT

Straßen- und Wegegestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Die privaten Zugangswege müssen in Kleinsteinpflaster mit Randeinfassung ausgeführt werden. Die öffentlichen Wege müssen unbefestigt mit Oberflächenwasser gebundener Kiesdecke u. Parksandaufstreueung ausgeführt werden. Breite 1,5 m bis 2,0 m.

Grünordnung:

Bei der Bewirtschaftung von Gärten und öffentlichen Grünflächen soll auf den Einsatz von Pestiziden verzichtet werden.

Hausgestaltung:

Auf die Verwendung von Tropenholz soll verzichtet werden.
Landwirtschaft und Schulbetrieb:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen ohne Einschränkung zu dulden. Ebenfalls ist eventuell anfallender Lärm aus dem angrenzenden Schulbetrieb bzw. Sportplatz zu dulden.

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sta
SS
SS
Art
Art
zu
Arch
Beba

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücks- und Dachentwässerung erfolgt in den nördlich gelegenen Vorfluter.
3. Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
4. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten).

A F I

VERFAHRENSVERMERKE

1. Art

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom **11.06.1997** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am **08.08.1997** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.05.1997** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom **08.08.1997** bis **10.09.1997** öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Stadtrats vom **15.10.1997** wurde die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.10.1997** gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde durch Anschlag an der Amtstafel gem. § 37 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Dorfen am **28.10.1997** ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

2. Bauw

3. Verkehrs

Sonsti



..... *30. 10.* den *92*

..... *[Handwritten Signature]*

Schubert, 2. Bürgermeister

STADT DORFEN