

# Bebauungsplan Nr. 102 „An der Mühleite“

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102

### 2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Nachstehende Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

3.1

185				

Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. 185 m<sup>2</sup>); incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

3.2

(235)				

Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. 235 m<sup>2</sup>), incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen

3.3

	<125>			

Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 3.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu diesem Wert ( z.B. <125 m<sup>2</sup>>) überschritten werden.

3.4

				1

Max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte; z.B. 1

3.5

			II	

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3.6

		6,50		

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 6,50 m) gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.7

			(3,00)	

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter (z.B. 3,00 m) gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

#### 4. Höhenlage

- 4.1 

	441,00			

 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 441,00
- 4.2 

		(439,00)		

 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Nebengebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. (439,00)
- 4.3  Höhengichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 462,00

#### 5. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

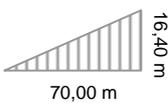
- 5.1  Als Haustypen sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2  Als Haustypen sind Doppelhäuser/Doppelhaushälften zulässig. Doppelhäuser sind profilgleich auszubilden Anstatt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden.
- 5.3  Baugrenze  
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.
- 5.4  Baulinie
- 5.5 Wintergärten  
Bei Einzel- und Doppelhäusern ist an einer Hausseite der Anbau von eingeschossigen Wintergärten zulässig. Die Wintergärten müssen kommun aneinander stoßen und dürfen maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen.

#### 6. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO; außerhalb dieser Flächen sind genannte bauliche Anlagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 6.2 Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszubilden.
- 6.3 Im Übrigen gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Dorfen, in Kraft seit 01.11.2009 einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen
- 6.4  Transformatorenstation

#### 7. Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
- 7.3  Rad- und Gehweg

- 7.4  Gehweg
- 7.5  Straßenbegrenzungslinie
- 7.6  Sichtflächen mit Angabe der Schenkellängen  

Innerhalb des Sichtdreieckes ist jede Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße aus, unzulässig.
- 7.7  Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten (nur hier zulässig)
- 7.8 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

## 8. Grünordnung

- 8.1  Öffentliche Grünfläche
- 8.2  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- 8.3  Öffentliche Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand. Die sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindenden Gehölze sind zu erhalten. Beseitigte Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu ersetzen. Dabei sind insbesondere solche Arten zu wählen, die einen Beitrag zur Hangstabilisierung leisten. Die öffentliche Grünfläche kann nach Norden gegenüber den Baugrundstücken mit einem maximal 1,20 m hohen Zaun eingefriedet werden. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Eine Einfriedung der öffentlichen Grünfläche nach Süden ist unzulässig.
- 8.4  Private Grünfläche
- 8.5  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)  
Die Fläche ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 8.6 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 4.102 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sowie im Umfang von 6.128 m<sup>2</sup> außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1913, Gemarkung Zeilhofen. Der Ausgleichsplan vom Juni 2015, gefertigt vom Büro U-Plan, Königsdorf, ist Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 102 „An der Mühleite“.
- 8.7  Zu pflanzender Einzelbaum  
Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig.
- 8.8 Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
- 8.9 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

## 9. Baugestaltung

- 9.1 Proportionen:  
Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1 / 1,4 betragen.
- 9.2 Dächer:
- 9.2.1 Dachform:
- 9.2.1.1  Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung.  
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.
- 9.2.1.2 FD Flachdach, extensiv begrünt
- 9.2.2 Dachneigung:  
Die Satteldächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer beiderseitig gleichen und einheitlichen Neigung von 22 bis 28 Grad zu versehen.
- 9.2.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte:  
Dachgauben, Quergiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 9.3  Stützmauern:  
Sockel- und Stützwände sind nur hier und bis max. 2 m sichtbarer Höhe zulässig. Sofern Sie in Beton errichtet werden, sind sie zu begrünen oder mit Naturstein zu verblenden.

## 10. Einfriedungen

- 10.1 Als Einzäunungen an öffentlichen Straßen sind einheitlich senkrechte Latten- und Stake-  
tenzäune in Holz zulässig.
- 10.2 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie  
zu setzen.
- 10.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie  
gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 10.4 Einfriedungen der als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-  
lung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichneten Bereiche sind ausnahmsweise  
zulässig. Die ausnahmsweise Zulassung ist an die Zustimmung der unteren Naturschutz-  
behörde gebunden. Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zuläs-  
sig.
- 10.5 Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von  
maximal 1,20 m zulässig.
- 10.6 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur  
natürlichen Geländeoberfläche belassen.

## 11. Wasserwirtschaft

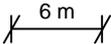
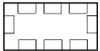
- 11.1  Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung
- 11.2 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung  
als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.  
Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserver-  
sorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 12. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

- 12.1  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches II müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Staatsstraße St 2086 abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) sind so auszuliegen, dass sie den Schalldämmmaßen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 entsprechen (Tabellen 8 - 10 der DIN 4109).
- 12.2 Solarenergieanlagen  
Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

## 13. Sonstige Festsetzungen

- 13.1  Maßzahl in Metern
- 13.2  Mit Leitungs- und/oder Geh- und Fahrtrechten zugunsten der Stadt Dorfen zu belastende Fläche
- 13.3  Bauverbotszone (gemäß Gutachten zur „Baugrunderkundung und Standsicherheitsbetrachtung - 1. Ergänzung des Gutachtens“, Projektnummer: B145247, 22.01.2015 der Crystal Geotechnik GmbH)

## B) Hinweise

1. 1175 Flurstücksnummer, z.B. 1175
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bestehende Hauptgebäude
4.  Bestehende Nebengebäude
5. ..... Vorgeschlagene Grundstücksteilung
6.  Bauparzelle, z. B. Nr. 1
7.  Bodendenkmal

8. Pflanzliste  
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

**Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix caprea (Salweide)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Obstbäume regionaler Sorten

## Pflanzqualitäten:

Hochstämmе, 2 xv., StU 10-12 cm  
oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;  
zu pflanzende Einzelbäume:  
Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200cm

**Sträucher**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa arvensis (Ackerrose)  
Rosa canina (Hundsrose)

## Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

9. Bei Pflanzung von Bäumen entlang der Staatsstraße 2086 ist ein Mindestabstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).  
Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen in Benachbarung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

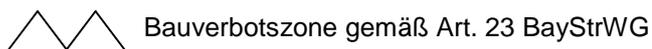
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - sie hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Die Baumstandorte sind in Bezug auf die Errichtung der Straßenbeleuchtung mit den Stadtwerken Dorfen abzustimmen.

10. Um einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.
11. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
12. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
13. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
14. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

15. Von der Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg wurde in Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes „An der Leiten“ ein Gutachten zur „Baugrunderkundung und Standsicherheitsbetrachtung - 1. Ergänzung des Gutachtens“, Projektnummer: B145247, 22.01.2015 erstellt. Die Ergebnisse mündeten in der Empfehlung, das anfallende Oberflächenwasser abzuleiten und einer sicheren Vorflut zuzuführen. Des Weiteren wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens in den Bebauungsplan ein 15 m breiter Schutzstreifen (Anbauverbotszone) zwischen der vorhandenen Schulter des Geländesprunges im Ostteil des Untersuchungsgebietes und den Südgrenzen der zukünftigen Parzellen (Parzellen 36-38) aufgenommen. Darüber hinaus wird von den Gutachtern für Gebäude bzw. Gebäudeteile, die ausserhalb des Schutzstreifens von 15 m liegen, jedoch einen Abstand zur Hangkante von 20 m unterschreiten, eine detaillierte Einzelfallbetrachtung der Gesamtstandsicherheit des Geländesprunges unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung empfohlen.
16. Wird Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Erding eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art. 70 BayWG einzuholen.
17. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
18. Das Waschen von Fahrzeugen auf den befestigten Flächen, die über die Regenwasserkanalisation entwässern, ist verboten.
19. Die Müllgefäße sind am Abfuhrtag bis 06.00 Uhr morgens „An der Leiten“ sowie an der Planstr. A, B und C bereitzustellen. Die Stichstraßen werden von der Müllabfuhr nicht befahren.
20. Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in der Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe (Betrieb Fertl, Stetten und Betrieb Obermeier, Hampersdorf) ergeben können, sind von den Bauwerbern zu dulden.
21. Fernwärme: Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen an die Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme angeschlossen werden. Die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe ist verboten. Die Wärmeerzeugung ist nur bei technischer Notwendigkeit (z. B. Nachheizung für die Warmwasserbereitung) zulässig und erfordert in jedem Fall die entsprechende behördliche Genehmigung und die Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens.

## C) Nachrichtliche Übernahmen



## D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

## E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 03.04.2013 gefasst und am 19.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 21.01.2014 hat in der Zeit vom 13.03.2014 bis 14.04.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2014 hat in der Zeit vom 13.03.2014 bis 13.04.2014 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 10.09.2014 hat in der Zeit vom 14.10.2014 bis 14.11.2014 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom 10.09.2014 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2014 bis 14.11.2014 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom 17.03.2015 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2015 bis 21.05.2015 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom 17.06.2015 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2015 bis 22.07.2015 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 29.07.2015 wurde am 29.07.2015 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Stadt Dorfen, den .....

.....

Heinz Grundner  
1. Bürgermeister

Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde aus der 11. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Dorfen, den .....

.....

Heinz Grundner  
1. Bürgermeister

Siegel