

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

„Gewerbepark Dorfen Südwest“

An der B 15 der Stadt Dorfen

4. Änderung gem. § 13 BauGB

Im vereinfachten Verfahren

STADT : DORFEN
LANDKREIS : ERDING
REG.-BEZIRK : OBERBAYERN

17.10.2018

Endfassung vom: 23.01.2019

Bearbeitung:



Partnerschaft Biersack Brunner mbB
Beratender Ingenieur und Bauingenieur

Katharina-Fischer-Platz 5 • 85435 Erding
Tel 08122-95 90 630

www.biersack-brunner.de

4. Bebauungsplanänderung Nr.84 / 1:500

„Gewerbepark Dorfen Südwest“ an der B 15 der Stadt Dorfen

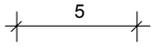
I. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs



Baugrenze



Verbindliche Maße in Meter, z.B. 5,00 m



Ein- und Ausfahrtsbereich

GE

Gewerbegebiet

FD

Dachform Flachdach

WH

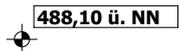
Wandhöhe,
OK = Verschnitt AK Wand mit Dachhaut

max. 481,00 m ü.NN

maximale Wandhöhe

0° - 3°

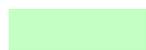
Dachneigung
z.B. 0 Grad - 3 Grad



Höhenbezugspunkt, zwingend



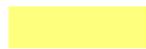
öffentliche Strassenverkehrsfläche



strassenbegleitgrün/ Bankett



Flächen mit grünordnerischen Gestaltungsauflagen



öffentliche Strassenverkehrsfläche
Fuß- Radweg



Straße



Vorhalteflächen für: - den Neubau eines zusätzlichen Kreisels im Westen
- Sicherung der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke
- Ausbau des 1-spurigen Kreisels an der B 15 zu einem 2- spurigen Kreisels



Stützmauer / Lärmschutzmauer



Bäume 1.Ordnung zu pflanzen



Böschung

II. Hinweise durch Planzeichen

574

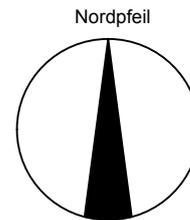
Flurstücksnummer
z.B. 574

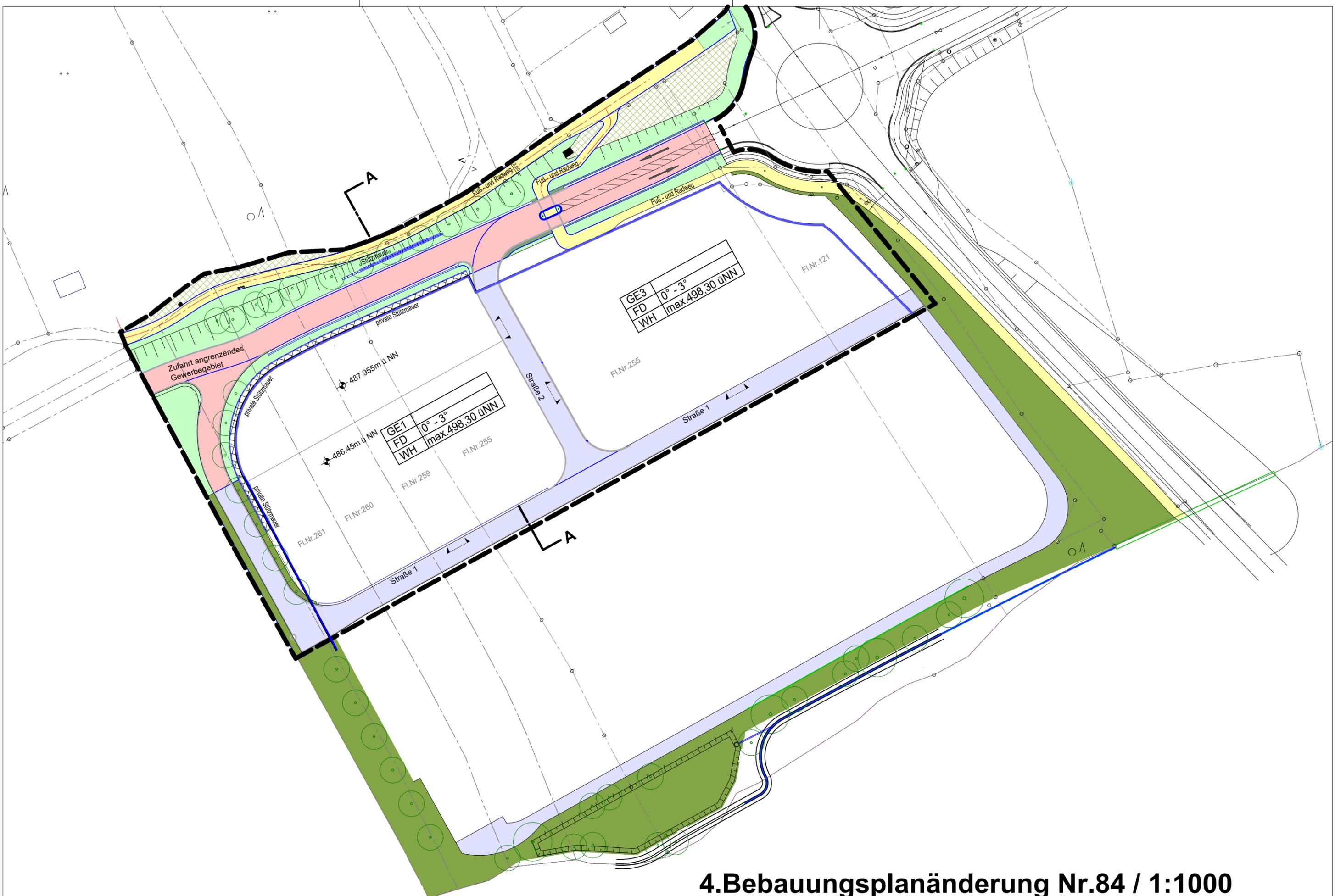


bestehende Grundstücksgrenzen

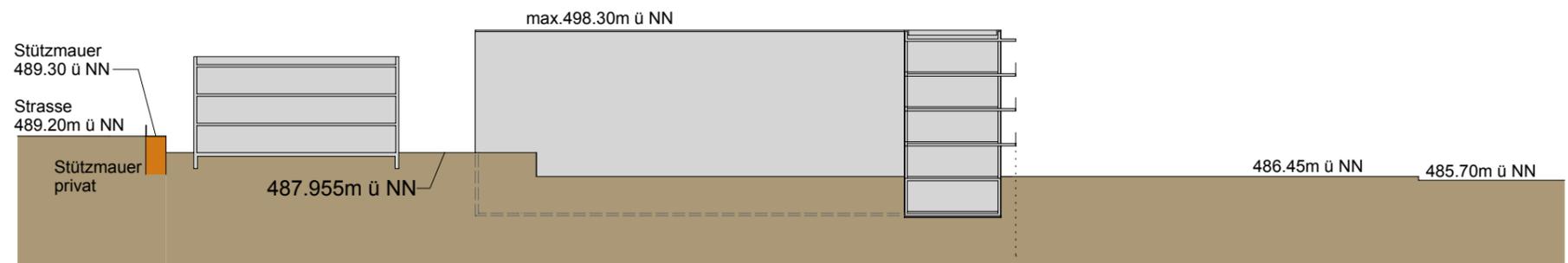
487.42

Urgeländehöhen





4. Bebauungsplanänderung Nr.84 / 1:1000
 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ an der B 15 der Stadt Dorfen



Schemaschnitt A-A 1:500

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der §§ 1,4, sowie 8 ff. des – Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BAY BO) in der Fassung vom 04.08.1997 u. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.05.1978 folgende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ als Satzung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.2 Max. zul. Geschossflächenzahl: 1,2
- 2.5 Für das Gewerbegebiet (GE1 und GE3) wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 498,30m üNN am Schnittpunkt OK Dachhaut festgesetzt.

Zu 7. Grünordnung

- 7.8 Hinsichtlich geplanter Baubepflanzung ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ Ausgabe 2013 (sh. u.a. Abschnitt 6) zu beachten. Durch Baumbepflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zu 9. Kontingentierung der Geräuschemission

Für den Bereich GE3 wird das nächtliche Emissionskontingent L_{EK} von 54 db(A) auf 52 db(A) abgesenkt.

Zu 11. Hinweise

- 11.7 Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 Abs. 1 DSchG.
- 11.15 Die vorhandenen Telekommunikationslinien dürfen nicht verändert oder beschädigt werden.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten unverändert weiter.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Änderungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 23.01.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ gemäß § 13 BauGB beschlossen.

2. Gelegenheit zur Stellungnahme

Das Änderungsverfahren wurde gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung in der Fassung vom 17.10.2018.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 23.01.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2019 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den

.....
Erster Bürgermeister

4. Bekanntmachung - Inkrafttreten

Die als Satzung beschlossene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 23.01.2019 ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie § 47 Abs. 2a VwGO ist hingewiesen worden.

Dorfen, den

.....
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Zweck der Änderung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ weist für den Geltungsbereich der Änderung im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE1 und GE3) und im Süden ein Sondergebiet Baumarkt/Gartencenter (SO) aus.

Anlass dieser Bebauungsplanänderung ist die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich GE1 und GE3:

Geschoßflächenzahl	GFZ 1,2
Wandhöhe*	WH = 498,30 ü NN

*Da die Attikaausbildungen und die Entwässerungshöhen in den Eingangsbereichen eine Anhebung erfordern, wurde die Wandhöhe von 498,00 cm auf 498,30 cm (Änderung von 0,30 cm) erhöht.

Der Verlauf der Baugrenzen im Norden von GE1 wurde aufgrund der neuen Zufahrts-situation (Straßenverschiebung zwischen GE1 und GE3) verschoben.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Dorfen, westlich der Bundesstraße B 15. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst im Wesentlichen die Flurnummern 261, 260, 259, 255, 121/1, 121 der Gemarkung Hausmehring.

3. Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl ist niedriger als die Grundflächenzahl und ließ daher keine vernünftige und wirtschaftliche Bebauung des Grundstücks zu. Die Baugrenze im Norden von GE1 ergab sich aus der nördlichen Begrenzung von GE3. Da diese beiden Gebiete nun durch die Zufahrtsstraße 2 mittig getrennt sind, kann die Baugrenze in GE1 angepasst werden. Nach der Verschiebung dieser Baugrenze kann im Norden von GE1 ein Parkdeck mit passender Anbindung an die interne Erschließungsstraße gebaut werden.

Aufgrund der veränderten Baugrenzen war eine Anpassung der zulässigen Emissionskontingente notwendig. Eine fachliche Überprüfung (sh. Stellungnahme von Steger & Partner GmbH vom 14.01.2019) ergab eine Absenkung des nächtlichen Emissionskontingents in GE 3 von bisher 54 db (A) auf 52 db (A).

4. Verfahren

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Dorfen, den

.....
Erster Bürgermeister