

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**C.1 Art der baulichen Nutzung:**

GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das Gewerbegebiet ist das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dorfen 2017“ vom 01.03.2017 maßgeblich (das Konzept ist dem Plan beigelegt).

C.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN bestimmt.

C.2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,8

C.2.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl: GE1: GFZ 0,6
 GE2: Parzellen 2 und 3: GFZ 0,6
 Parzelle 4: GFZ 0,8

C.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

C.3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Es gilt eine offene Bauweise, wobei die Hauslänge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

C.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Alle baulichen Anlagen müssen grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen liegen. Offene Stellplätze dagegen dürfen sich auch außerhalb befinden.

C.3.3 Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet.

C.4 Äußere Gestaltung:

C.4.1 Gebäude:

Firsthöhe: GE1: maximal +498,00 ü. NN
 GE2: maximal +503,00 ü. NN
 Bei Flachdächern gilt als Firsthöhe der oberste Punkt der Attika bzw. der Dachumwehrung.
 Technische Anlagen dürfen auf max. 5% der jeweiligen Dachfläche die genannten Höhen um max. 2,00 m überragen.

Dachneigung: 0° - 15°

Dachflächen: Dachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern keine betrieblichen Gründe dagegen sprechen. Sollte auf die Gründächer verzichtet werden, ist auf den jeweiligen Parzellen das dadurch zusätzlich erforderliche Rückhaltevolumen privat zu schaffen.
Untergeordnete Dachterrassen sind zulässig.

Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

C.4.2 Die Veränderung des bestehenden Geländes soll so gering wie möglich gehalten werden. Dennoch sind Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig, um auf die Hangsituation und die Höhenlage der Erschließungsstraße reagieren zu können.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 3,0 m vom natürlichen Gelände zulässig. Stützwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

C.4.3 Werbeanlagen:

Werbeanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bzw. oberhalb der festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen sind grundsätzlich unzulässig.

Fremdwerbung wird nicht zugelassen.

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden und im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig. An der Fassade dürfen sie vorhandene Dachkanten, im Bereich der Einfahrt eine Höhe von 3,5 m nicht überragen.

Weitere Werbeanlagen an Zäunen und Hecken sind unzulässig.

Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen (z.B. Videowände) und Wechselwerbung sind ausgeschlossen.

C.4.4 Solaranlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig, solange diese die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.

C.5 Stellplätze und Garagen:

C.5.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Offene Stellplätze dagegen dürfen auch außerhalb liegen.

C.5.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der Fassung vom 26.09.2014.

C.5.3 Offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind ausschließlich Kies und Pflastersteine bzw. Plattenbeläge zulässig. Stellplätze dürfen nur dann asphaltiert werden, sofern sie einer Doppelnutzung dienen (z.B. Testfahrten).

C.5.4 Parkhäuser und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

C.6 Einfriedungen:

- C.6.1 Als Einfriedungen sind nur transparente Einfriedungen, z.B. Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, zulässig. Mauern als Einfriedung sind nicht zugelassen. Im Plangebiet sind Mauern zugelassen, wenn sie aus Lärmschutzgründen erforderlich werden.
- C.6.2 Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos und mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- C.6.3 Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 2,00 m hoch ausgeführt werden.

C.7 Lagerplätze:

- C.7.1 Auf Dauer angelegte Lagerflächen außerhalb von Gebäuden müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.
- C.7.2 Lagergüter außerhalb von Gebäuden dürfen eine Höhe von 8 m über der Bodenfläche auf der sie gelagert sind, nicht überschreiten.

C.8 Sichtdreiecke:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten und keine Einfriedungen, Sichtschutzzäune oder Wälle errichtet werden. Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert und hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C.9 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

- C.9.1. Grünfläche (s. Planzeichen A.09):
Die Fläche ist mit einer artenreichen autochthonen Regio-Saatgutmischung als Grünland anzusäen und durch eine 2-schürige Mahd (1. Schnitt ab 15.6.) mit Abfuhr des Mahdguts extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.
- C.9.2. Im Osten sowie im Westen des Bebauungsplans ist jeweils entlang der Grenze eine 3 m breite Eingrünung herzustellen. Dabei sind jeweils 50% der Fläche mit einer einreihigen Baum-Strauch-Pflanzung auszubilden. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

- C.9.3. Entlang der Grenze zwischen Baugrundstücken (bei Grundstücksteilung) ist beidseitig eine jeweils mind. 2,5 m breite Gehölzpflanzung anzulegen.
- C.9.4. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen eine mindestens 1,5 m breite Bauminsel anzulegen.
- C.9.5. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Verkehrs- und Belagsflächen sind min. 10 qm große Baumscheiben vorzusehen. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn diese aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich sind. Für die Baumscheiben ist eine unverdichtete, durchwurzel-bare Substrattiefe von mind. 1,5 m vorzusehen. Der Schutz der Baumstämme ist dauerhaft sicherzustellen.
- C.9.6. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum 1. Ordnung und mind. 5 große oder mittelgroße Sträucher der unter Pkt. D.12 genannten Arten zu pflanzen.
- C.9.7. Alle unversiegelten Flächen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden und die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiche Wiese anzusäen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- C.9.8. Fensterlose Fassaden über 6 m Breite sowie Stützmauern sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- C.9.9. Entfällt
- C.9.10. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- C.9.11. 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 Bebauungsplanes zu ersetzen.
Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel, von Oktober bis Ende Februar, zulässig.
- C.9.12. Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z. B. Schotterrasen, Drainpflaster, Pflasterrasen o.ä.) zu verwenden.
- C.9.13. Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- C.9.14. Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß §9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 6.410 qm umfassende Teilfläche der Flurnummern 263, 263/1, 263/2 festgesetzt und gemäß Planzeichnung ökologisch aufgewertet.

C.9.15. Hochstaudenflur (Planzeichen A.23):

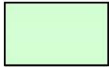
Entlang des Grabens ist eine 4 m breite blütenreiche Hochstaudenflur durch Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung herzustellen. Die Fläche ist im Spätherbst im 2-jährigen Turnus zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

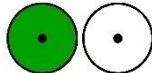
50% der Fläche bleiben jährlich ungemäht. Die ungemähte Fläche des Vorjahres ist im jeweils darauffolgenden Jahr zu mähen.


C.9.16. Der Wirtschaftsweg innerhalb der Ausgleichsfläche (Planzeichen A.07) im Süden des Bebauungsplans ist als Schotterrasen auszubilden. Lage und Position sind in der Ausführung leicht veränderbar.


C.9.17. Das Regenrückhaltebecken bzw. Regenklärbecken (Planzeichen A.21) im Bereich der internen Ausgleichsfläche ist inklusive Böschung naturnah auszubilden. Eine Versiegelung in diesem Bereich ist nicht zulässig, ansonsten ist der fehlende Ausgleichsbedarf im Zuge der Genehmigungsplanung anderweitig nachzuweisen.

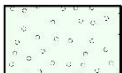
C.9.18. Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 1.894 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 1415/T, Gmkg. Wasentegernbach und eine 4.406 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 699, Gmkg. Grüntegernbach als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß Planzeichnung ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

C.9.19.  Wiese, Bestand
Die Fläche ist extensiv durch 2x jährliche Mahd (ab 15. Juni und 01. September) zu pflegen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

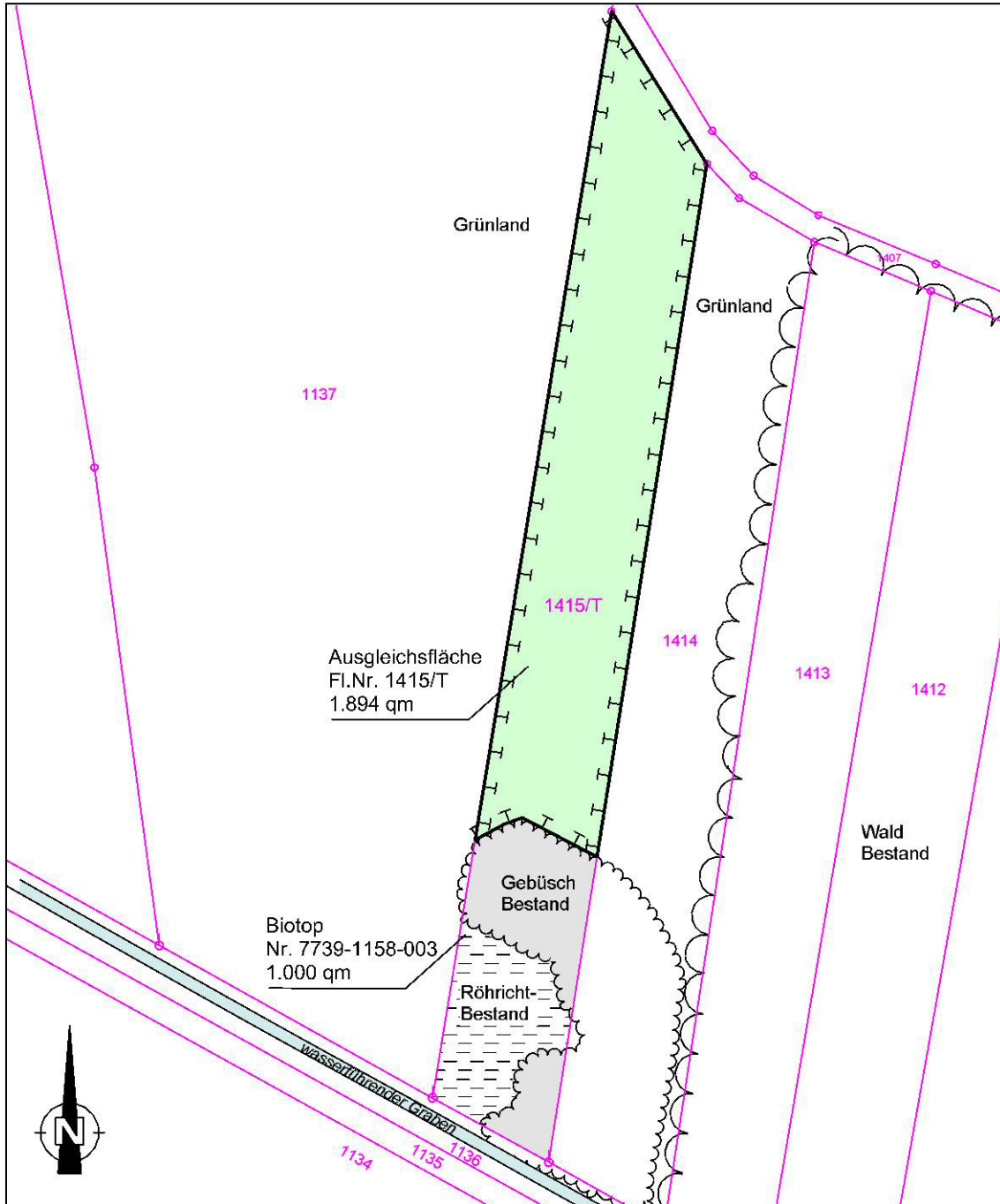
C.9.20.  Bäume Bestand, zu erhalten

C.9.21.  Bäume Neupflanzung, Obstbaumhochstämme lokaltypischer Sorten

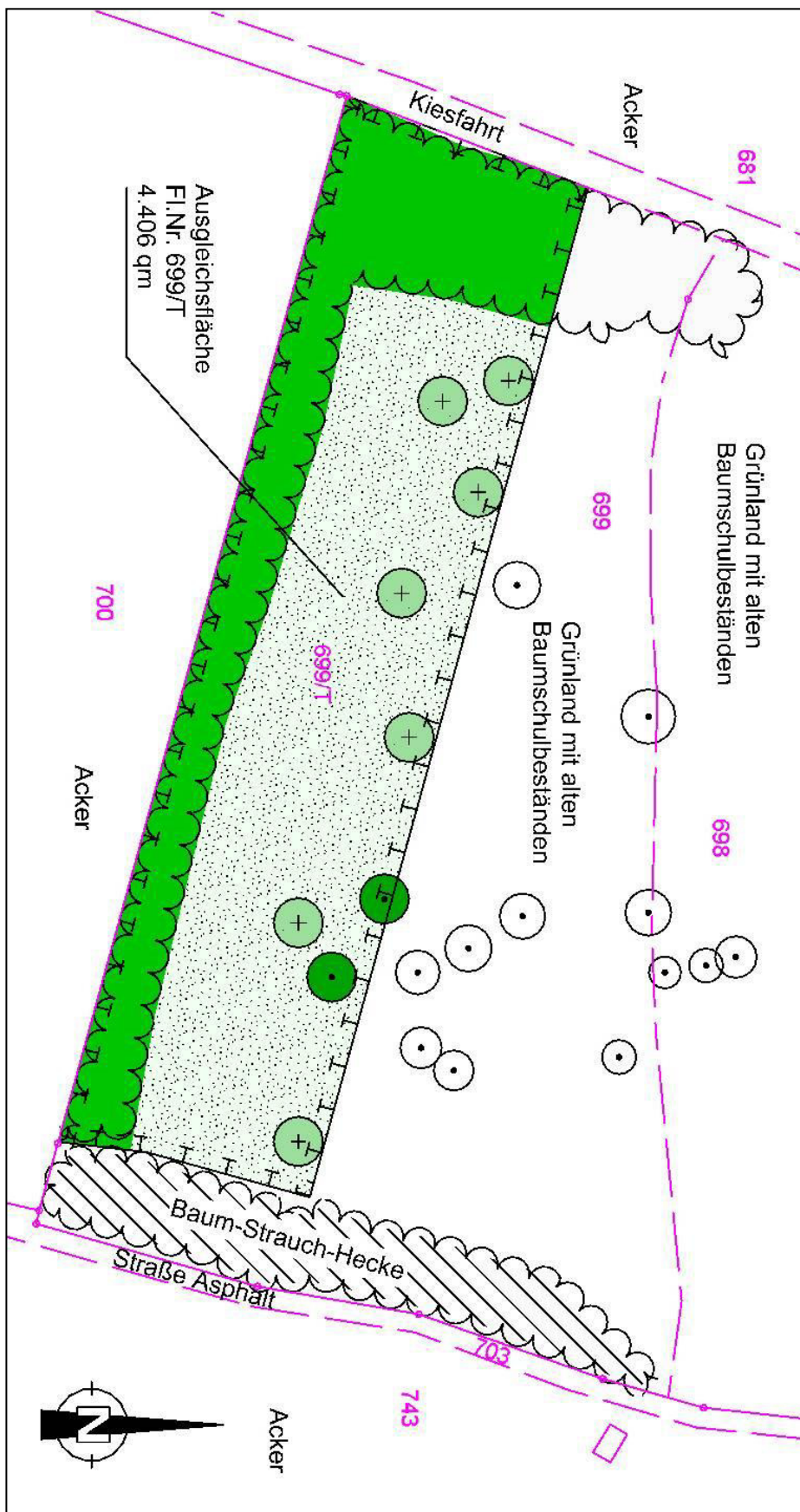
C.9.22.  Baum-Strauch-Hecke – z.T. Neupflanzung, z.T. Bestand
Heimische Gehölzarten sind in ihrem Bestand zu belassen. Fremdländische Gehölzarten sind sukzessiv durch heimische Wildsträucher zu ersetzen. Partiiell sind unter den Sträuchern Totholzhaufen für Reptilien anzulegen.

C.9.23.  Salbei-Glatthaferwiese, Neuanlage
Umbruch und Ansaat einer Teilfläche mit autochthonem Saatgut, 2x jährliche Mahd der Gesamtfläche ab dem 15.06. und 01.09 mit Abtransport des Mahdguts. Pflanzenschutz- und Düngemittel sind unzulässig.

C.9.24. Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1415/T



C.9.25. Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 699/T



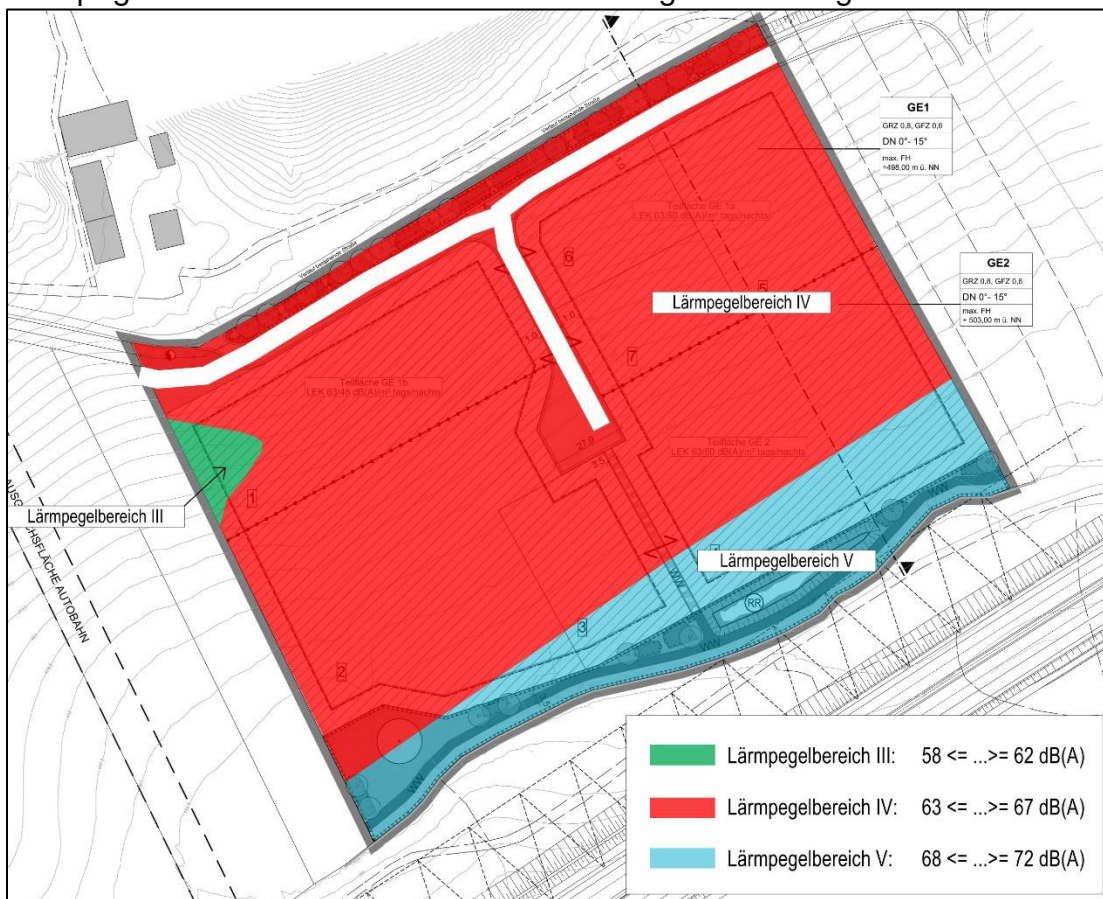
- C.9.26. Eine entsprechende Meldung der Ausgleichsflächen gem. Art. 9 Satz 4 BayNatschG an das Ökoflächenkataster des LfU hat spätestens mit dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

C.10 Immissionsschutz:

- C.10.1. Auf den Teilflächen GE 1a, GE 1b und GE 2 sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent L _{EK} in dB(A)je m ²	
		L _{W,tags}	L _{W,nachts}
GE 1a	8.473	63	50
GE 1b	6.868	63	48
GE 2	22.942	63	50

- C.10.2. Aufgrund der Verkehrsgeräusche der A94 und der Erschließungsstraße sind für Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Büro- und Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind folgende Lärmpegelbereiche III bis V nach DIN 4109 zugrunde zu legen:



Für Schlaf-, Kinder- sowie Hotelzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.

Die Hinweise unter D.13 Immissionsschutz sind zu beachten.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

- D.01 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- D.02 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanalsysteme anzuschließen. Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.
- D.03 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- D.04 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.
- D.05 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.
- D.06 Autowäschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig oder durch entsprechende Filter- und Reinigungsrichtungen umweltschonend abzusichern.
- D.07 Entsorgung Müll
Müllsammelbehälter können im Bereich der Einfahrten an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden, solange dadurch die Fahrbahnbreite nicht beeinträchtigt wird. Sollen die Behälter alternativ auf den Grundstücken abgeholt werden, so müssen die Grundstückseigentümer besondere Auflagen erfüllen:
- Herstellung von Einfahrten, die für die Befahrbarkeit durch Müllsammelfahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgebildet sind. Hierzu müssen das ‚Merkblatt Entsorgung für die Planung und den Bau von Neubaugebieten‘ und der § 45 Abs. 1 UVV Fahrzeuge(Unfallverhütungsvorschrift) zur Anwendung kommen.
 - Zum Schutz der Entsorgungsunternehmen müssen die Grundstückseigner eine Haftungsfreistellung mit den Entsorgungsunternehmen eingehen.
- D.08 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- D.09 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- D.10 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.
- D.11 Für Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, wird hinsichtlich der Herstellung von Zu- und Durchfahrten für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf Art. 5 Abs. 1 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung verwiesen. Die Zu-/ und Durchfahrten sind, soweit erforderlich, im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.
- D.12 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20

Acer platanooides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wild-Rosen
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzabstand Sträucher im Raster 1,5 x 1,5 m

Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.

D.13 Immissionsschutz:

- Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216146 / 3 vom 24.04.2018 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Geräuschkontingierung und Verkehrsgerausche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.
- Bei einer Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist zu beachten, dass die Lärmpegelbereiche und daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung nur für Räume mit Tagesnutzung gelten. Bei Schlafräumen ergeben sich unter Umständen höhere Anforderungen.

D.14 Um erforderliche Maßnahmen der Autobahndirektion und der Stadt Dorfen wahrnehmen zu können, muss die Benutzung privater Straßen und Wirtschaftswege, soweit diese nicht öffentlich gewidmet sind, durch die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts ins Grundbuch gesichert werden.

D.15 Grundwasser: Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Frauscher ein Baugrundgutachten (Datum 15.09.2017) angefertigt, das dem Bebauungsplan beigelegt wurde und zu beachten ist.
Wird bei Baumaßnahmen mit dem Erschließen oder Antreffen von Grundwasser gerechnet, ist hierfür vorab beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG einzuholen.
In Bereichen in denen Grundwasser ansteht bzw. beim Anschnitt von Schichtwasser sind Keller, Tiefgaragen, etc. grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

D.16 Regenwasserbeseitigung:

Die Sickerfähigkeit innerhalb des Baugebiets ist nur bedingt gegeben (s. Baugrundgutachten von Frauscher Geologie vom 15.09.2017). Deswegen wird nicht versickertes Regenwasser über Regenwasserkanäle dem Regenrückhaltebecken im Süden des Geländes zugeführt. Für die abschließende Ausbauplanung sind die technischen Regeln DWA-A-138 und DWA-M-153 anzuwenden.

D.17 Verkehr: Um den Beweis zu erbringen, dass ein Rückstau in den Kreisverkehr an der B15 vermieden wird, wurde von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr ein Verkehrsgutachten erstellt (Stand 26.07.2017), das dem Bebauungsplan angelegt ist.

D.18 Bei ausreichendem Interesse der Gewerbebetriebe soll das Gewerbegebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 05.10.2016 gefasst und am 28.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

(§ 2 Abs.1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 28.10.2016 hat in der Zeit vom 15.11.2016 bis 15.12.2016 stattgefunden.

(§ 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 28.10.2016 hat in der Zeit vom 15.11.2016 bis 15.12.2016 stattgefunden.

(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 16.05.2018 hat in der Zeit

vom 05.06.2018 bis 06.07.2018 stattgefunden.

(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 16.05.2018 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom 16.05.2018 hat in der Zeit vom 05.06.2018 bis 06.07.2018 stattgefunden.

(§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 25.07.2018 mit redaktionellen Änderungen wurde vom Bau- u. Verkehrsausschuss am 25.07.2018 gefasst.

(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Dorfen, den 24.08.2018

Siegel

.....

**Heinz Grundner
1. Bürgermeister**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist somit nicht erforderlich.

**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).**

Dorfen, den

Siegel

.....
Heinz Grundner
1. Bürgermeister

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dorfen 2017



1. März 2017

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleiter)
Dipl.-Geogr. Tamara Schär (Beraterin)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.

▪ Politik und Verwaltung:

- Sachgerechte Grundlage für zielorientierte, verlässliche, schnellere und rechtssichere Entwicklungen der örtlichen Versorgungsstrukturen. Grundlage der Bauleitplanung

▪ Kunden und Bürger:

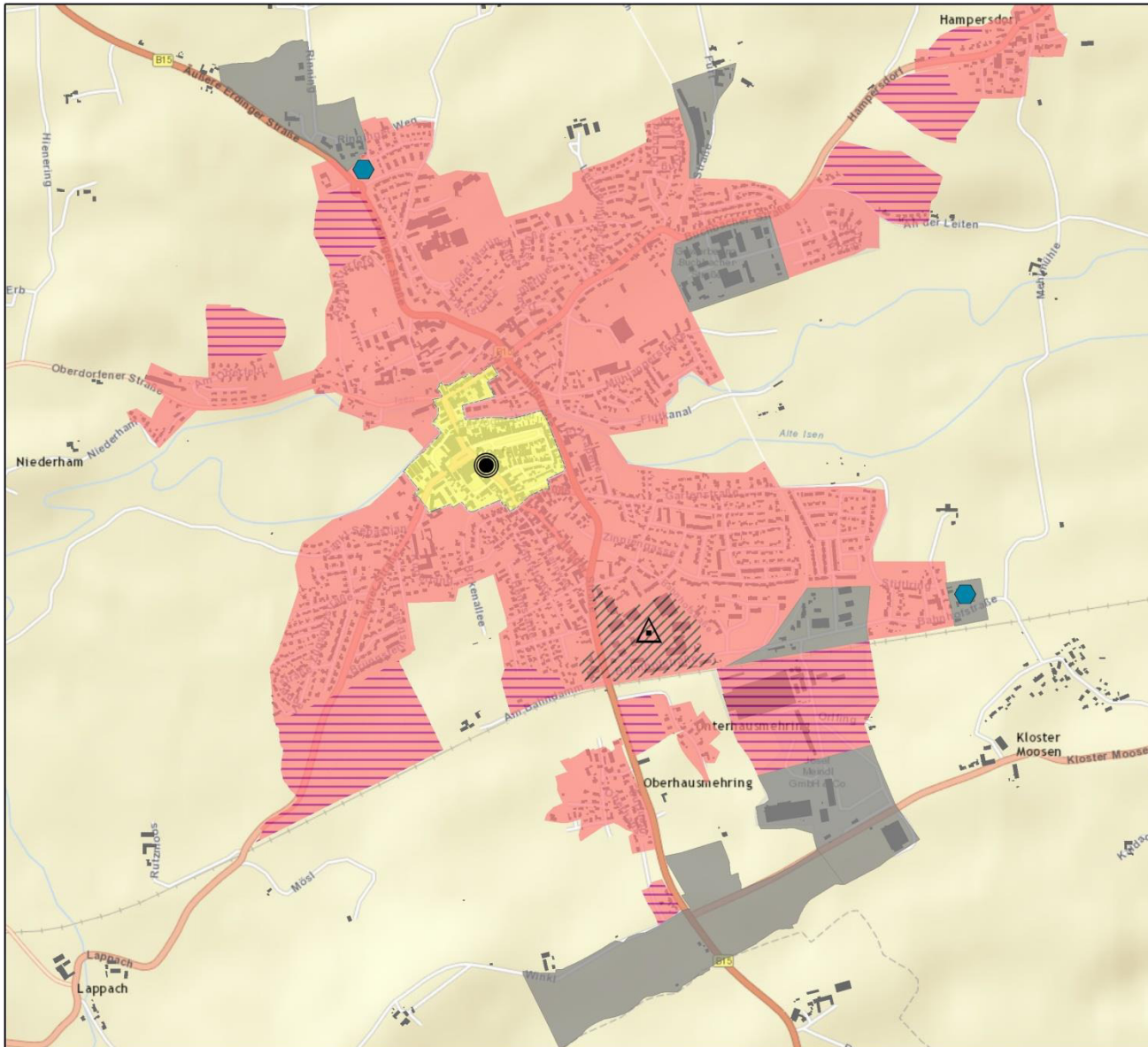
- Ausbau eines vielfältigen Warenangebotes, Kaufkraftbindung am Ort, kurze Wege, gute Erreichbarkeit der Einkaufsstätten, bequemes Einkaufen, guter Branchenmix, der Abflüsse in Nachbarzentren vermindert

▪ Händler und Betreiber:

- Planungssicherheit für Bestand und Fortentwicklung des Unternehmens, innerörtliche Kannibalisierung wird vermieden, Konzentration und Agglomeration über Bauleitplanung wird verstärkt, damit Erhöhung der Leistungskraft der Zentren

▪ Investoren und Immobilieneigentümer:

- Kürzere Entscheidungsfindung bei Ansiedlungsfragen, schnellerer Überblick über Ansiedlungspotenziale und Potenzialflächen. Mehr Planungssicherheit auf dem Weg zur Investition



Zentrenhierarchie

- Stadtzentrum
- ▲ Fachmarktzentrum
- ⬡ akt./pot NV-Standorte

Lagen in Dörfern

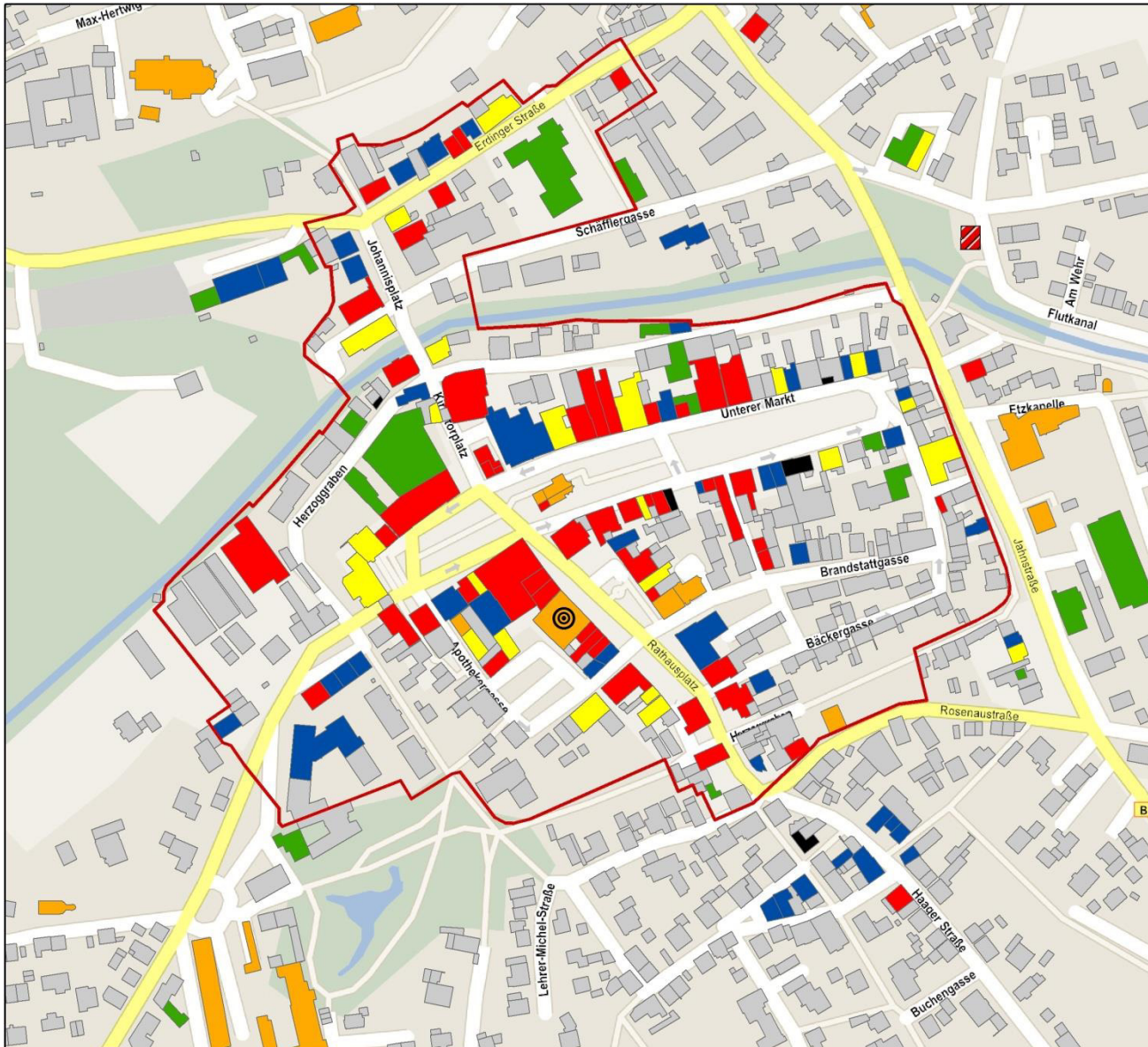
- ZV Innenstadt
- integrierte Streulage
- geplante Wohngebiete
- integr. FMZ Galgenwiese
- dezentrale Lagen

0 200 400 600
m



CIMA.

CIMA Beratung + Management GmbH
Daten: eigene Erhebung und Stadt Dörfen
Stand: März 2017
Karte: ArcGIS-Karten-Service, Stadt Dörfen



Zentraler Versorgungsbereich

🎯 Rathaus Neubau

📐 Zentraler Versorgungsbereich

EG-Nutzungen

🔴 Einzelhandel

🏠 Bauernmarkt

👤 Dienstleistungen

🟡 Gastronomie/ Hotellerie

⬛ Leerstand

🟠 Öffentliche Nutzung

🟢 Gewerbe

🏠 Wohnen/ Sonstige Nutzung

0 30 60 90 120
m



cima.

CIMA Beratung + Management GmbH

Daten: eigene Erhebung

Stand: März 2017

Karte: (c)OpenStreetMap, Stadt Dorfen

Ortsspezifische Sortimentsliste

Dorfener Sortimentsliste



Sortimente des Innenstadtdarfs

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik
- Bücher, Schreibwaren
- Büromaschinen und -einrichtung (ohne PC, ohne Möbel), Organisationsmittel, Bürobedarf
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Foto und Fotozubehör, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Haushaltselektronik („weiße Ware“ u.a. Waschmaschinen, Küchengeräte)
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Hobby- und Sammelbedarf (z.B. Musikinstrumente, Briefmarken)
- Sanitätsbedarf (orthop. und med. Produkte)
- Schuhe und Zubehör
- Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bastelartikel
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (u.a. Tonträger, TV-Geräte, Stereoanlagen)

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Reformwaren, Naturkost
- Schnittblumen
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften, Zeitungen

Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baummarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Zäune, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Pflanzgefäße
- Leuchten und Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen, Küchen, Gartenmöbel, Büromöbel, Kinderwagen)
- Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf
- Zoartikel (inkl. Tiere und Tiernahrung)

Hinweis: Bereits ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz!

Ansiedlungsstrategie Dorfen

Vereinfachte Darstellung: Ansiedlungsmatrix

	Hauptsortiment Sortimente des Innenstadtbedarfs	Hauptsortiment Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Hauptsortiment Sortimente des sonstigen Bedarfs
Zentraler Versorgungsbereich			
Hauptzentrum ZV „Innenstadt“	klein- und großflächig möglich* prioritär	klein- und großflächig möglich* prioritär	klein- und großflächig möglich*
weitere Standortkategorien			
Integriertes Fachmarktzentrum Galgenwiese	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	Kleinflächig möglich großflächig ggf. nach Einzelfallprüfung/ Abwägung möglich*
integrierte Streulagen	keine Ansiedlung	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	keine Ansiedlung, ggf. nach Einzelfallprüfung/ Abwägung möglich*
dezentrale Lagen	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	klein- und großflächig möglich* prioritär

* Verträglichkeitsuntersuchung im Einzelfall erforderlich

Ausnahme zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit max. 50 m² VK zentrenrelevanten Sortimenten, ggf. Vorhabenprüfung erforderlich

Randsortimente

- Grundsätzlich soll jedes Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallprüfung bzgl. der Randsortimente untersucht werden und die Randsortimentsanteile vorhabenbezogen festgelegt werden. Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind bei Neuansiedlungen in dezentralen Lagen Randsortimente des Innenstadt- / Nahversorgungsbedarfs zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.
- Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs an dezentralen Standorten entsprechend Einzelfallprüfung max. 10% und max. 800m² der realisierten Gesamtverkaufsfläche für branchentypische Randsortimente des Innenstadt- /Nahversorgungsbedarfs, max. 100 m² je Einzelsortiment, in Ausnahmefällen weitere 10% möglich.
- Jedenfalls ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Die genannten Werte verstehen sich als maximale Obergrenze, die in Abhängigkeit der Ergebnisse einer transparenten und nachvollziehbaren Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsprüfung reduziert werden können. Dies gilt auch für die Verkaufsflächengröße der einzelnen Randsortimente.