

Planung
GEWIES ROHDE ARCHITEKTEN
Mussnig Landschaftsarchitektur

Fassung 12.02.2020

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93 "HAMBERSDORF WEST" mit integrierter Grünplanung

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 24.07.2019 gefasst und ortsüblich am 03.09.2019 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 04.09.2019 - 04.10.2019 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 16.08.2019 - 16.09.2019 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 12.02.2020 gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 28.02.2020 bekanntgemacht.

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat gem. § 10 Abs. 2 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 29.04.2020 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 11.05.2020

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 29.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Dorfen, den 26.08.2020

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeine Wohngebiete Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebiete") BauNVO zulässig
- 2.2 Anzahl Vollgeschosse zwingend, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR 130 Grundfläche max. in m², z.B. 130 m²
- 2.4 GF 200 Geschossfläche max. in m², z.B. 200 m²

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Firstrichtung, Satteldach
- 3.4 Flachdach
- 3.5 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.6 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.7 Anbauzone: Fläche für Terrassen, gedeckte Freisitze und Wintergärten

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2 verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 private Verkehrsflächen
- 4.5 öffentlicher Pflegeweg
- 4.6 Längsneigung max. 2.5% auf einer Länge von 10 m
- 4.7 Eigentümerweg

5. Grünflächen

- 5.1 private Grünflächen
- 5.2 private Grünflächen, nicht einzuanbau
- 5.3 öffentliche Grünflächen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Bäume/Sträucher zu pflanzen
- 6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.3 Mulde/Wall zur Umleitung von Hangwasser

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

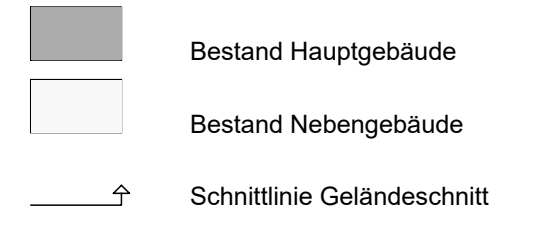
- 7.1 Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Ga Garagen
- 8.2 Garagenzufahrt
- 8.3 z.B. ② Parzellenummer
- 8.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 8.5 St privater Stellplatz
- 8.6 P öffentlicher Stellplatz
- 8.7 bestehender SW-Kanal
- 8.8 Sichtdreieck
- 8.9 Schallschutzmaßnahmen entsprechend textlichen Festsetzungen Nr. 12
- 8.10 Spielplatz
- 8.11 OKF EG z.B. 452.30 Maximale Höhe Oberkante FFB Erdgeschoss z.B. 452.30 m über NN
- 8.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer



B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

- 1. Wohneinheiten: - Parzelle 1-7, 17, 17a, 20: Je Gebäude sind max. 2 WE zulässig. - Parzelle 8-16, 18, 19, 21-23: Je Gebäude ist max. 1 WE zulässig.
- 2. Wohngebäude - Symmetrisches Satteldach, Dachüberstand traufseitig max. 100 cm, Dachüberstand Ortsgang max. 70 cm. - Dachneigung 20 - 30°, Dachdeckung Ziegel - Schildwand giebelseitig möglich, Schildwandhöhe max. 20 cm über Dachfläche - Dächer bei Doppelhäusern sind profiligleich und in der Dachdeckung einheitlich auszuführen. - Dachgauben und Dachreinschritte sind unzulässig.
- 3. Anbauzone: Fläche für Terrassen, gedeckte Freisitze und Wintergärten - Parzelle 2-7, 17-23: gedeckte Freisitze u. Wintergärten zulässig auf max. 2/3 der Gebäudelänge, Tiefe max. 3,0 m. - Parzelle 8-16: gedeckte Freisitze u. Wintergärten zulässig auf gesamte Gebäudelänge, Tiefe max. 3,0 m. - Dachform: Putzdach bzw. Flachdach als Dachterrasse nutzbar. - Dachterrassen sind mit Blick auf den zu wählenden Sozialabstand abstandsflächenpflichtig.
- 4. Nebengebäude bis zu 10 m² sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5. Dachneigungen in Zirk und Kupfer unzulässig.
- 6. Standorte der Garagen und Stellplätze - Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einischrieb im Bebauungsplan.
- 7. Garagen: Dachform Flachdach, zusammengebaute Garagen im Grundriss profiligleich
- 8. Zufahrten und offene Stellplätze: Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zugelassen.
- 9. Höhenlage: Bezugspunkt für das Erdgeschossniveau OK FFB der Hauptkörper ist das Niveau der Erschließungsstraße + max. 30 cm, bei Einzelhäusern gemessen in Hausmitte, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
- 10. Wandhöhe: Parzelle 1-23: max. Wandhöhe über der max. OK FFB im EG an der Gebäudetrufseite: 6,30 m
- 11. Abstandsflächen: Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird nicht angeordnet. Es darf im Rahmen der Festsetzungen bis an die Baugrenzen herangebaut werden.

- 12. Schallschutz - Passiver Schallschutz: Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume des Wohngebäudes auf der Parzelle 23, die nach Außenwänden liegen (z.B. Fenster, Türen) an der Ost-, Süd- und Westfassade des Gebäudes belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Lüftungsleitungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAeq - 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselszahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. - Schallschutzwert nach DIN 4109: Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbereichen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Die jeweils herrschenden "Maßgeblichen Außenlärmpegel" sind dem Schallschutztechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro "Hoock farrn ingenieure", Landshut vom 17.10.2016 zu entnehmen (S.17,Abb.8).
- 13. Einfriedungen - Mauern sind nicht zugelassen - Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen - Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Zur genauen Beurteilung der Grundwasserhältnisse, der Sickerfähigkeit des Bodens und des Baugrundes wird ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse sind der weiteren Planung zu Grunde zu legen.
- 2. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.
- 3. Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.
- 4. Solaranlagen Der Einsatz von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen. Standort für Solaranlagen: Satteldächer
- 5. Bodendenkmäler Bei Esdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Dorfen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 6. Landwirtschaft Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind hinzunehmen.
- 7. Sichtdreieck Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzaune sowie Stapel, Haufen oder 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 oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- 8. Hangwasser Zum Schutz der Gebäude vor Hangwasser ist nördlich des Planungsgebietes eine Mulde/Wall auszubilden. Trotzdem sind alle Gebäude vor anfallendem Hangwasser individuell zu schützen.
- 9. Leitungen und Baumstandorte Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Baulängkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umleitungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abmessungen mit dem jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
- 10. Ein Grenzabstand der Baumstandorte von mindestens 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist einzuhalten.
- 11. Die Müllgefäße der Parzellen 1 und 19 sind an der Haupterschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen.
- 11. Die Durchfahrtshöhe von 4 m darf nicht durch Dächer, Sträucher, Bäume oder Straßenelementen behindert werden.

C FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbau u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.
- 2. Geschrittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thuja) sind als geschrittene Hecken nicht zulässig
- 3. Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- 4. Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2086 muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
- 5. Das biotopkartierte Freigeblitz im Nord-Westen des Planungsbereichs ist zu schützen und zu erhalten.
- 6. Die Artenauswahl der Pflanzungen innerhalb der Bauparzellen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Pyrus communis - Gemeine Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartrieel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenklotzchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Schwarzer-Häuler
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- 7. Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze, sowie der festgesetzten Baumpflanzungen:
7.1 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume: Hochstamm Sev. mDö. Stü. 19-20
Für die Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraße, auf den Parzellen 1 bis 7, 16 und 21-23, sowie für die Pflanzung im Bereich der Stellplätze und des Wendehammers, des Planungsbereichs stehen folgende Arten zur Auswahl:
Acer campestre 'Elarik' - Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Farlake's Green' - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chinesische Wildbirne

- Für die Bäume der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereichs stehen folgenden Arten zur Auswahl:
Bäume 3. Ordnung:
Acer campestre 'Elarik' - Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Bäume 1 und 2. Ordnung:
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Pyrus communis - Gemeine Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume

- 7.2 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher: v.Str 6Tr 60-100, autochthone Pflanzen

- Als Sträucher der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereichs stehen folgenden Arten zur Auswahl:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartrieel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenklotzchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix viminalis - Flecht-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer-Häuler
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- 7.3 Nicht mit Pflanzgeboten belegte Flächen der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereichs sind mit einer autochthonen Wiesensmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

SCHEMASCHNITT

