

Stadt Dorfen
Bauamt

Planung
GEWIES ROHDE ARCHITEKTEN
Mussing Landschaftsarchitektur

Fassung 13.11.2019

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Dorfen die Satzung:

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93 "HAMBERSDORF WEST" mit integrierter Grünplanung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am ____ 2019 gefasst und ortsüblich am ____ 2019 bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ____ 2019 gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2019 bis ____ 2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am ____ 2019 bekanntgemacht.

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 2 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am ____ 2019 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Nach Ablauf des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Dorfen, den ____ 20__

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebäude") BauNVO zulässig
- Anzahl Vollgeschosse zwingend, z. B. 2 Vollgeschosse
- Grundfläche max. in m², z.B. 130 m²
- Geschossfläche max. in m², z.B. 260 m²

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- Baulinie
- Baugrenze
- Flachdach
- Satteldach
- Flachdach
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Anbauzone: Fläche für Terrassen, gedeckte Freisitze und Wintergärten

4. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen
- öffentlicher Pflegeweg
- Längsneigung max. 2,5% auf einer Länge von 10 m
- Eigentümerweg

5. Grünflächen

- private Grünflächen
- private Grünflächen, nicht einzunbar
- öffentliche Grünflächen

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

- Bäume/Sträucher zu pflanzen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Müde/Wall zur Umleitung von Hangwasser
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

7.1

- Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen

- Garagen
- Garagenzufahrt
- z.B. ② Parzellennummer
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- privater Stellplatz
- öffentlicher Stellplatz
- bestehender SW-Kanal
- Sichtdreieck
- Schallschutzmaßnahmen entsprechend textlichen Festsetzungen Nr. 12
- Spielfeld

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestand Hauptgebäude
- Bestand Nebengebäude
- Schnittlinie Geländeschnitt

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 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- Wohneinheiten:
 - Parzelle 1-7, 16 und 20: Je Gebäude sind max. 2 WE zulässig.
 - Parzelle 8-19, 21-23: Je Gebäude ist max. 1 WE zulässig.
- Wohngebäude:
 - Symmetrisches Satteldach, Dachüberstand traufseitig max. 100 cm, Dachüberstand Ortsgang max. 70 cm.
 - Dachneigung 25 - 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 Dachreinschnitte sind unzulässig.
- Anbauzone: Fläche für Terrassen, gedeckte Freisitze und Wintergärten
 - Parzelle 2-7, 18-23: gedeckte Freisitze u. Wintergärten zulässig auf max. 2/3 der Gebäudelänge, Tiefe max. 3,0 m.
 - Parzelle 8-17: gedeckte Freisitze u. Wintergärten zulässig auf gesamte Gebäudelänge, Tiefe max. 3,0 m.
 - Dachform Pultdach bzw. Flachdach als Dachterrasse nutzbar.
 - Dachterrassen sind mit Blick auf den zu wahrenenden Sozialabstand abstandsflächenpflichtig.
- Nebengebäude bis zu 10 m² sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Dacheindeckungen in Zink und Kupfer unzulässig.
- Standorte der Garagen und Stellplätze
 - Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan.
- Garagen: Dachform Flachdach, zusammengebaute Garagen im Grundriss profiligleich
- Zufahrten und offene Stellplätze: Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zugelassen.
- Höhenlage: Bezugspunkt für das Erdgeschossniveau OK FFB der Hauptbaukörper ist das Niveau der Erschließungsstraße + max. 30 cm, bei Einzelhäusern gemessen in Hausmitte, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundsträßengrenze.
- Wandhöhe: Parzelle 1-23: max. Wandhöhe über der max. OK FFB im EG an der Gebäudeaußenseite: 6,30 m
- 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.
- Schallschutz:
 - Passiver Schallschutz: Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume des Wohngebäudes auf der Parzelle 23, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Ost-, Süd- und Westfassaden des Gebäudes belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmenden automatischen Belüftungsführungen/systemanlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq > 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
 - Schallschutznachweis nach DIN 4109: Die Luftschalldämmung der Luftschalldämmwände von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Die jeweils herrschenden "Maßgeblichen Außenlärmpegel" sind dem Schallschutztechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro "Thock (arry Ingenieure", Lärmschutz vom 17.10.2016 zu entnehmen (S. 17, Abb. 8).
- Einfriedigungen
 - Mauern sind nicht zugelassen
 - Zäune und Einfriedigungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen
 - Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen
- Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze
Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung der Stadt Dorfen, in Kraft seit 01.10.2019, ist einzuhalten.

HINWEISE DURCH TEXT

- Zur genauen Beurteilung der Grundwasserverhältnisse, der Sickerfähigkeit des Bodens und des Baugrundes wird ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse sind der weiteren Planung zu Grunde zu legen.
- Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.
- Zur Förderung der Herstellung von Energieerneuerungsanlagen (EnEV) und des 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.
- Solaranlagen
Der Einsatz von Solar Kollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen. Standort für Solaranlagen: Satteldächer
- Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Dorfen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Landwirtschaft
Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind hinzunehmen.
- Sichtdreieck
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune 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.
- Hangwasser
Zum Schutz der Gebäude vor Hangwasser ist nördlich des Planungsbereiches eine Mulde/Wall auszubilden. Trotzdem sind alle Gebäude vor anfallendem Hangwasser individuell zu schützen.
- Hinichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkmalt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern.
- Die Müllgefälle der Parzellen 1 und 19 sind an der Haupteinleitungsstraße zur Abholung bereitzustellen.
- Die Durchfahrthöhe von 4 m darf nicht durch Dächer, Sträucher, Bäume oder Straßenlaternen behindert werden.

C FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbau u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.
- Geschichtene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig, Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thuja) sind als geschichtene Hecken nicht zulässig.
- Der Kronensatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2086 muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
- Das biotopkartierte Feldgehölz im Nord-Westen des Planungsbereiches ist zu schützen und zu erhalten.
- 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 - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
 Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Sambucus nigra - Schwarzer-Hölander
 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 3kv, mDv, Stb. 18-20

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 Planungsbereiches stehen folgende Arten zur Auswahl:
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Fartake's Green' - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chinesische Wildbirne

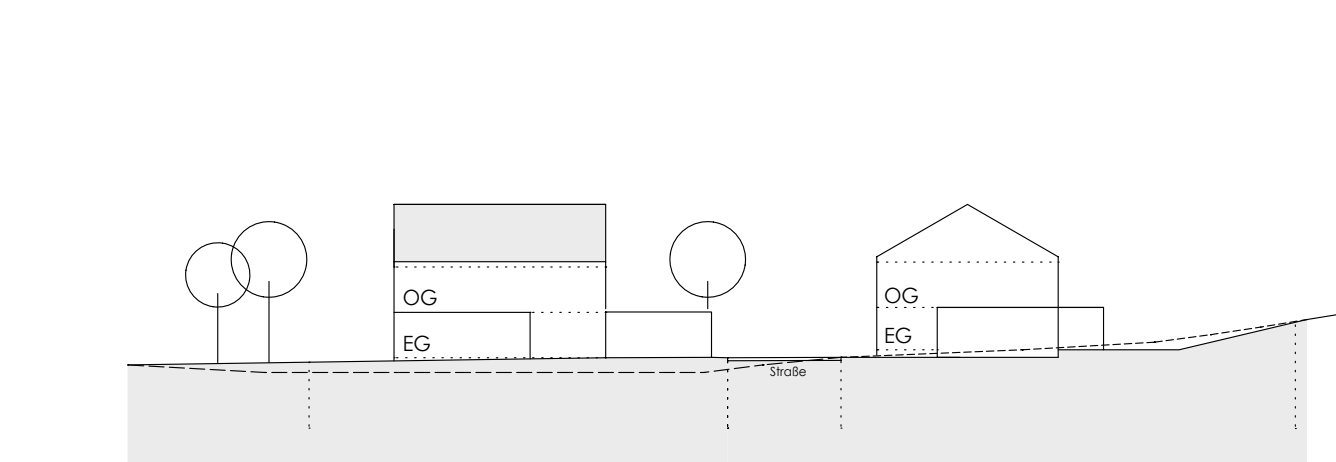
Für die Bäume der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereiches stehen folgenden Arten zur Auswahl:
Bäume 3. Ordnung:
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Bäume 1 und 2. Ordnung:
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
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.StB 6Tr 60-100, autochthone Pflanzen

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

7.3 Nicht mit Pflanzgeboten belegte Flächen der öffentlichen Grünflächen des Planungsbereiches sind mit einer autochthonen Wiesensiemerung anzusehen und extensiv zu pflegen.

SCHEMASCHNITT



M 1:500