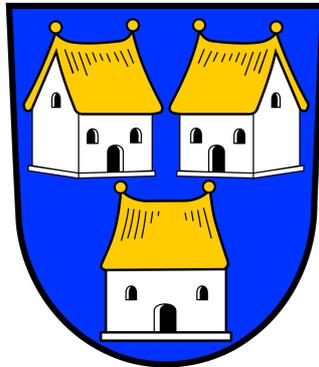


Stadt Dorfen  
Bebauungsplan Nr. 121  
**"GE Reithel I"**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes**



Planfassung: 11.10.2023

Endfassung: 15.05.2024

**M 1:1000**

Entwurfsverfasser:

**peter byrne | architekt**

Bahnhofstraße 6, 84405 Dorfen, tel. 08081 6048550

[www.peterbyrne-architekt.de](http://www.peterbyrne-architekt.de)

Grünordnung:

**Land Schafft Raum**

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn, Tel.: 08631 302 84 50

[www.landschaffttraum.com](http://www.landschaffttraum.com)

**Stadt Dorfen**  
**Bebauungsplan Nr. 121**  
**"Reithel Teil I"**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes**

**Begründung zur Bebauungsaufstellung**

**1. Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 "GE Reithel I" liegt im Süden der Gemeinde Stadt Dorfen. Es umfasst eine Fläche von ca. 14.036m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 113 der Gemarkung Hausmehring.

Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich an der Nord-östlichen Grundstücksgrenze über die bereits bestehende Staatsstraße 2084. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Fläche mit leichter Hangneigung (ca. 4,5 % Gefälle). Der tiefste Punkt liegt im Süden des Geltungsbereiches auf ca. 480 m ü. NN, der höchste im Norden auf ca. 485 m ü. NN.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig dargestellt.

**2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 121 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fläche des Plangebietes ist aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Staatsstraße 2084 abgeschlossen.

Im Süden, Osten und Westen des Geltungsbereichs sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Desweiteren befindet sich im Abstand von ca. 100 m südlich die Autobahn A94.

**3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung**

**3.1 Flächennutzungsplan**

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung zeigt, entwickelt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, einschließlich rechtswirksamer Änderungen bis 30.04.2014 der Stadt Dorfen, weist dieses Gebiet als Gewerbliche Baufläche aus. Entlang der Nordgrenze verläuft die Staatsstraße 2084 als Straßenverkehrsfläche.

#### **4. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes mit optimaler Anbindung an die Stadt Dorfen würde es der regionalen Wirtschaft mit neuen Arbeitsplätzen und als Pull Faktor für Neuzusiedelnde dienen. Das Schaffen von Arbeitsplätzen vor Ort führt zu einer Reduzierung des Pendelverkehrs nach München, damit einhergehend einer besseren Klimabilanz und einer positiven Rückkopplungsschleife da Einnahmen in der Region bleiben.

Um dem Ansiedeln von neuem Gewerbe die Möglichkeit zu bieten im Planungsgebiet angemessen zu bauen wurde in der Stadtratsitzung vom 11.10.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "GE Reithel I" beschlossen.

Unter Berücksichtigung des ortsbezogenen Bedarfs an regionalen Arbeitsplätzen und im Hinblick darauf, dass sich die vorgesehene bauliche Entwicklung auf neuen Gewerbe genutzten Raum bezieht, steht der Bebauungsplan grundsätzlich im Einklang mit dem Ziel, einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung der Gewerbeflächen in Dorfen.

Ziel ist es, Arbeitnehmern die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in Dorfen zu halten. Im Rahmen der vorgesehenen Gebietsfestsetzung sollen ausschließlich Gewerbenutzungen entstehen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für den Bau von Gewerbegebäuden mit An-/Ablieferbeichen mit der Autobahn A94 bzw. der Staatsstraße 2084 geschaffen werden.

#### **5. Planinhalte des Bebauungsplanes**

Grundsätzlich gelten abgesehen von den Festsetzungen im Bebauungsplan und alle Flächennutzungsplanmäßigen Belange.

##### **5.1 Dächer**

Gebäude können mit geneigten Dächer von max 20° und Flachdächern gebaut werden. Bei Flachdächern ist zu beachten das diese bei einer Größe von mehr als 200 qm dauerhaft begrünt werden müssen. Diese Begrünung muss mindestens 80% der Flachdachgröße entsprechen.

##### **5.2 Gebäudehöhe**

Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK Gelände von der Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Traufwandhöhe).

Die Firsthöhe bemißt sich ab OK Gelände, gemessen an der Mitte des Gebäudes.

Bei betriebstechnischer Notwendigkeit können für First- und Wandhöhen Ausnahmen zugelassen werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Aufbauten auf Flachdächern für technische Einrichtungen wie Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Aufzugüberfahrten usw. sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m oberhalb Flachdach Rohdecke. Die Außenwände dieser Aufbauten müssen mindestens 50 cm von der Fassade zurückgesetzt werden. Die Aufbauten dürfen nicht mehr als 30% der gesamten Dachfläche einnehmen.

##### **5.3 Umweltschützende Belange**

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes sind aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie nachteilige Klimaauswirkungen zu erwarten.

Weiterhin dient die Festgesetzte Dachbegrünung der Schaffung neuer Pflanzbereiche und einem positiven Beitrag hierzu. Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Luftverunreinigungen durch die Abgase der Baufahrzeuge und durch Stäube kommen.