



Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro Peter Byrne in Dorfen gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "GE Reithel T" als

**Satzung**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- GE Gewerbegebiet
- 0,60 Grundflächenzahl (z.B. 0,60)
- Geschossflächenzahl (z.B. 1,00)
- max. Vollgeschosse

**2. Baugrenze**

- Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**

- Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck

**4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

- FD Flachdach
- GD Geneigtes Dach
- WH 9m max. Wandhöhe in Meter
- FH 12m max. Firsthöhe in Meter
- Maßangabe in Metern (z.B. 10 m)
- Anbauzone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- LEK 7257 Emissionskontingent  $L_{EK}$  [dB(A)·m²], siehe 9. Immissionsschutz
- Trafo
- Regenrückhaltebecken für 15-jähriges Regenerereignis

**5. Grünordnende Festsetzungen**

- zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung
- zu pflanzende Gehölzgruppe
- Straßenbegleitgrün
- öffentliche Grünfläche mit Gewässerbegleitgrün
- private Grünfläche mit flächenhafter Bepflanzung

**6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

- Einzelbaum
- Gehölzgruppe, Baumanteil mind. 25 % (Arten / Pflanzqualitäten siehe 10.1.2)

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzubauende Grundstücksgrenzen
- 1966 Flurstücksnummern
- Höhenlinien in Metern

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

**1.1. Unzulässig sind**

- Lebensmittel- oder Discountmärkte
- Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II und III der "Richtlinien für den Einsatz von Feuerwehren an strahlengefährdeten Einsatzstellen" fallen.
- Speditionsbetriebe, Lagerbetriebe und Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.

**1.2. Wohnungen sind unzulässig. Ausnahmen hiervon sind in Verbindung mit § 8 Abs. 3, Ziffer 1, Bauutzungsverordnung zulässig**

Die Anwendung die vom Stadtrat, der Stadt Dorfen am 01.03.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Dorfer Sortimentsliste wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl als Höchstgrenze. Für Garagen, Stellplätze und Lagerplätze ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl bis 50 % zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Der Wert von 0,8 darf jedoch dabei nicht überschritten werden. Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbauten Flächen errichtet werden.

**3. Dächer**

- 3.1 Bei allen Gebäuden sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis zu max. 20° Dachneigung zulässig.
- 3.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 3.3 Bei Sattel- und Pultdächern muss der First über der Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- 3.4 Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen.
- 3.5 Dächer sind mit PV-Anlage zu belegen

**4. Außere Gestaltung der Gebäude**

- 4.1 An den Fassaden dürfen keine glatten oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- 4.2 Haupt- und Nebengebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

**5. Höhenlage der Gebäude**

- 5.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK Gelände von mitte Gebäude bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe bemisst sich ab OK Gelände, von mitte Gebäude. Ausnahmen für First- und Wandhöhe können bei betriebstechnischer Notwendigkeit zugelassen werden.
- 5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

**6. Werbeanlagen**

- 6.1 Werbeanlagen sind vom Landratsamt, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt genehmigen zu lassen.
- 6.2 Werbeanlagen mit einer Fläche von 6m² sind zulässig
- 6.3 Freistehende bzw. selbständige Werbeanlagen - insbesondere Werbetafelne - mit einer max. Größe von 1,20m Breite und max. 5,00m Höhe, ausgenommen Fahnenmasten, deren Höhe 10,00m nicht überschreiten darf, sind zulässig
- 6.4 Brandwandbemalungen mit großflächiger Werbung und Bezug zum Objekt mit einem Motivanteil von max. 30% der Giebelwandfläche ist zulässig. Der Schriftanteil darf 15% der Giebelwandfläche sein.
- 6.5 In der Weihnachtszeit vom (25. November - 13. Januar) Leuchtketten und Leuchtbänder die der Dekoration dienen und dem Gebäude untergeordnet sind, sind zulässig
- 6.6 Fremdwerbung ist unzulässig

**7. Einfriedungen**

Im Geltungsbereich sind ausschliesslich Drahtgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Die Zäune sind sockellos auszuführen, mit max. 15 cm Abstand über Gelände, damit ein ungehinderter Durchsicht für Kleintiere möglich ist.

**8. Verkehrsflächen**

Stellplätze und Fahrradstellplätze müssen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen vom 16.09.2019 ausgeführt werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Beläge kommen Schotterrasen, Rasengrasssteine, Rasenrückenpflaster oder einfache wassergebundene Decken in Frage.

**9. Immissionsschutz**

- 9.1 Emissionskontingent

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)·m²]	
	$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nacht}$
S <sub>UK</sub>	8.530	72
BP 121	57	57

S<sub>UK</sub>: Überbaubare Grundstücksfläche

- 9.2 Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten. An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

**10. Grünordnung**

Das Oberflächengewässer ist zu erhalten. Die ökologische Qualität ist durch Aufweilungen und kleine Anstauungen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erhöhen.

**10.1.2. Die öffentlichen Grünflächen sind zu 30 % als Wiese anzulegen und zu 70 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern folgender Arten zu gestalten:**

- Bäume 1. Wuchsordnung**
  - Acer pseudoplatanus Bergahorn
  - Alnus glutinosa Schwarzerle
  - Quercus robur Stiel-Eiche
  - Tilia cordata Winter-Linde
- Bäume 2. Wuchsordnung**
  - Betula pendula Hänge-Birke
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Corylus coloma Baum-Hassel
  - Prunus avium Vogel-Kirsche
  - Prunus spinosa Trauben-Kirsche
  - Sorbus aucuparia Eberesche
  - Sorbus torminalis Eläbeere

Mindestpflanzgröße: H, 3xv, StU 19-20 oder Sol, 4xv, 350-400 cm

Mindestpflanzgröße: H, 3xv, StU 16-18 oder Sol, 4xv, 300-350 cm

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden.

**Sträucher**

- Comus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn
- Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Rosa canina Hundrose
- Salix caprea Grauweide
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgröße: verschulte Sträucher, 5 Triebe, 100 - 150 cm oder 3/4 Triebe, 60 - 100 cm  
Der Pflanzabstand bei diesen geschlossenen Gehölzflächen beträgt 1,2 m x 1,2 m. Die Wiesenflächen sind mit einer Wildkräutermischung anzulegen und extensiv zu pflegen.

**10.2. Private Grünflächen**

Private Grünfläche entlang der Erschließung  
Diese Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen flächig zu bepflanzen. Gehölzarten, Mindestpflanzgrößen und Pflanzabstand entsprechend Festsetzungen C.10.1.2. die Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**10.2.2. Private Grünfläche an der Nordwestgrenze**

Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Schotterrasenstreifens für Stellplatznutzung erlaubt.

**10.2.3. Sonstige private Grünflächen**

Verbleibende Freiflächen außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm dieser Flächen sind mindestens ein großkroniger Baum oder zwei klein-kronige Bäume aus Punkt 10.1.2. zu pflanzen. In diesen privaten Grünflächen sind PKW - Stellplätze und Feuerwehrruhflächen zulässig, wenn sie wasserundurchlässig befestigt sind. Die verbleibenden privaten Grünflächen innerhalb der Baugrenzen sind, soweit wie möglich, gärtnerisch zu gestalten. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch hier nicht zulässig.

Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**10.3. Straßenbegleitgrün**

**10.3.1. Für die Straßenbumpfpflanzung ist nur eine der unter 10.1.2 genannten Arten der 1. Wuchsordnung zu verwenden.**

Die Bumpfpflanzungen müssen mindestens ein Abstand von 8m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, eingehalten werden und solche sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**10.4. Pflanzung und Pflege**

Bei den einzelnen Bauarbeiten ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen. Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen. Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.

Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungspflanzungen bleibt.

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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und gründergleich zu ersetzen. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern usw.) zu beachten.

**10.5. Niederschlagswasser**

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken ist beim LRA Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Das natürliche Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

**11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen.

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs in Höhe von 15.159 Wertpunkten wird auf der grünen Fläche des Planungsbereichs (naturnahes Rückhaltebecken und Grabenaufweilung, 8.395 Wertpunkte). Die übrigen ca. 6.764 Wertpunkte werden vom Ökokoerto der Stadt Dorfen auf der Fl.-Nr. 168 der Gemarkung Schwindkirchen abgebaut. Siehe Umweltbericht von Land Schaft Raum vom 15.05.2024

**12. Wasserwirtschaft**

Dachwasser und Oberflächenwasser ist, soweit möglich, in die Regenrückhaltung einzuleiten.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

**1. Wasserwirtschaft**

1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

1.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenleitungen werden nicht zugelassen.

1.3 Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

1.4 Autowäschen sind nicht erlaubt

1.5 Kupfer- und andere Bedachungen metallischer Art sind ausgeschlossen

1.6 Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmüden sind aus Gründen der Hochwasserversorgung freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmen werden können, sind verboten.

**2. Brandschutz**

Die Brüstungsoberkante der zur Rettung geeigneten Fenster oder Balkonbrüstungen dürfen nicht mehr als 8m über realem Gelände liegen.

**3. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes wird über Hydrant durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Dorfen sichergestellt.

**4. Landwirtschaft**

4.1 Die Bewirtschaftung in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen oder landwirtschaftlicher Höfe, soweit diese nach artzüchtlicher und guter fachlicher Praxis erfolgt, ist ohne Einschränkung zu dulden. Arbeiten dürfen auch an Feiertagen, sowie an Sonn- und Feiertage oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

4.2 Die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

**5. Bodendenkmäler**

Nach Art.8 DSchG unterliegen archaische Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zufolge treten, der gesetzlichen Meldepflicht.

**6. Umweltschutz**

Auf die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen wird hingewiesen.

**7. Straßenplanung**

Im Bereich der Bauleitplanung beabsichtigt die Straßenbauverwaltung den Bau eines straßenbegleitenden Geh- und Radwegs im Zuge der St 2084. In der aktuellen Planung liegt der Geh- und Radweg nördlich der St 2084. Der Ausbau der St 2084 ist im 7. Ausbauplan für Staatsstraßen in erster Dringlichkeit enthalten.

**8. Naturschutz**

Die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen sind in Umfang und Lage so anzulegen, dass die Beschattung der Wiesenflächen nicht zu stark wird und eine praktikable Pflege der Wiesenflächen gewährleistet werden kann. Der Flächenanteil von 30% Wiese sollte dabei deutlich gegenüber den derzeit 70 % Gehölzpflanzungen erhöht werden.

Bei der Entwicklung der Grünlandbestände ist gebietsheimisches Regio-Saatgut zu verwenden. Die gewässernahen, feuchteren Bereiche sind als einschürzige arten- und blütenreiche Hochwiesenflächen zu entwickeln, die Wiesenbereiche im Anschluss als 2-mahliges artenreiches Grünland.

Für die angrenzende private Grünfläche sollte hinsichtlich des Wiesenanteils ähnlich verfahren werden um eine praktikable Pflege zu gewährleisten. Die Verwendung der Regenrückhaltebecken (Retentionflächen) für Ausgleichszwecke ist dann möglich, sofern diese naturschutzfachlich sinnvoll und ökologisch hochwertig angelegt werden (z. B. keine Versiegelungen bzw. keine Betonwände, natürliche Gestaltung/ naturnahe Bauweise, länger stehendes Restwasser für Amphibien, unterschiedliche Böschungserosion, keine technischen Einrichtungen innerhalb des Beckens, keine Abdichtung, Ansaat mit artenreichem Regio-Saatgut usw.).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die über das verpflichtende Ausgleichsforstentwurf hinausgehenden gründerischen Maßnahmen, ins Ökokoerto aufgenommen und für künftige Ausgleichsforstentwürfe verwendet werden sollen. Jedoch sind diese Bereiche dann dringlich zu sichern, wenn sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden und nicht die Zuweisung zu einem Eingriff erfolgt. Unabhängig davon gilt eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG, sodass andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen sind, da eine Ökokoertfläche nicht als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme herangezogen werden kann.

**9. Altlasten**

Im Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend das Landratsamt zu informieren.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am 11.10.2023 gefasst und am ..... veröffentlicht (GG Abs. 1 BauGB).  
(Siegel) Dorfen, den .....  
1. Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanverurfes in der Fassung vom 11.10.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
(Siegel) Dorfen, den .....  
1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanverurfes in der Fassung vom 11.10.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
(Siegel) Dorfen, den .....  
1. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanverurfes in der Fassung vom 11.10.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
(Siegel) Dorfen, den .....  
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2023 wurde vom Stadtrat Dorfen am ..... gefasst (§ 10 BauGB).  
(Siegel) Dorfen, den .....  
1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:  
Dorfen, den .....  
1. Bürgermeister
- Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtslagen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Erneuerbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 BauGB).  
Dorfen, den .....  
1. Bürgermeister

**STADT DORFEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 121 "GE REITHEL"**

