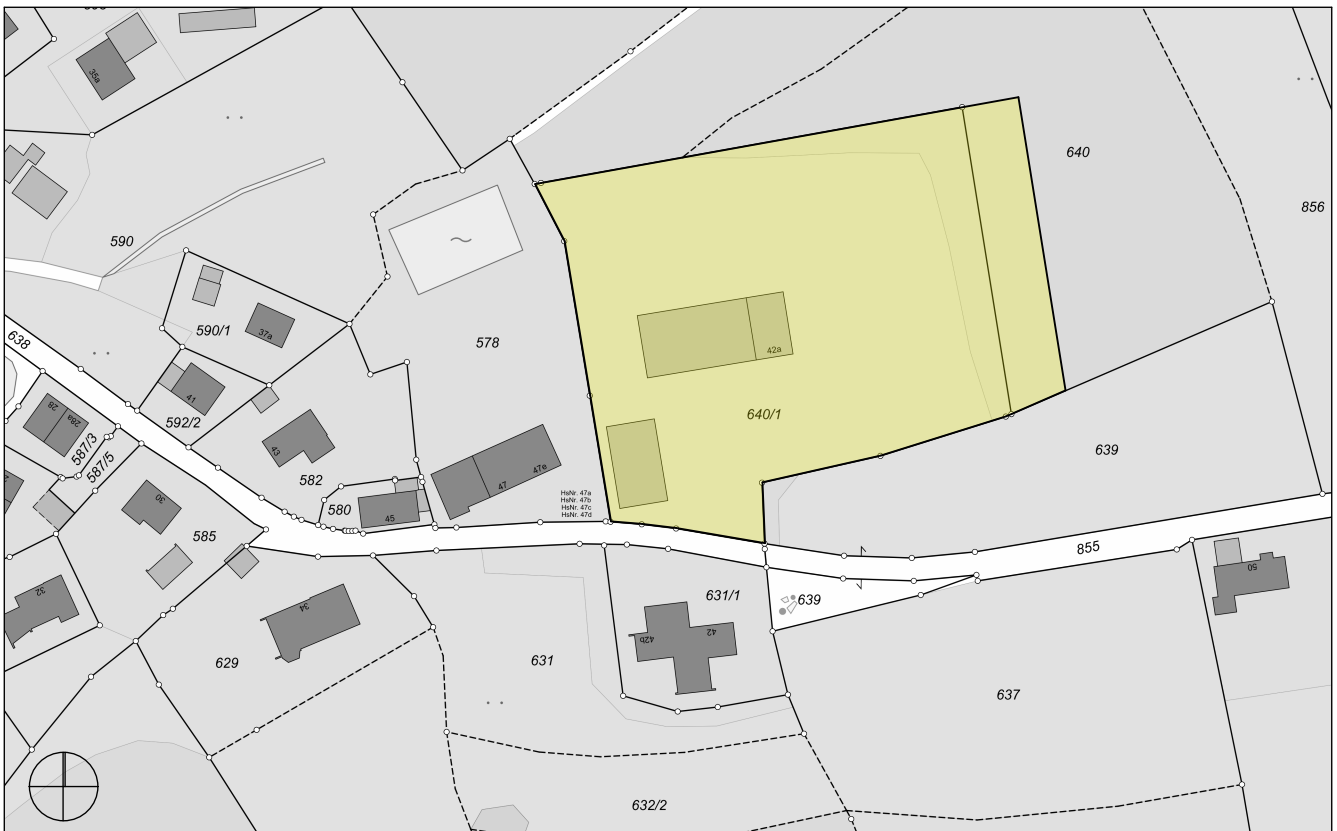


# BEBAUUNGSPLAN NR. 127

## "GE Kloster Moosen Ost "

**Stadt Dorfen**

Rathausplatz 2, 84405 Dorfen



Übersichtsplan

M 1:2.000

Ausgefertigt:

Dorfen, den.....

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Planverfasser:

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
T 08081 60444 0 www.angergroh.de

Dorfen, den.....

Alexander Groh, Architekt

Plandatum:

31.07.2024



# BEBAUUNGSPLAN Nr. 127 "GE Kloster Moosen Ost"

M 1 : 1.000

Fassung vom 31.07.2024

Dorfen, den .....






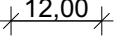





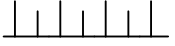
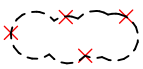
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

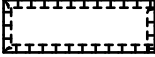

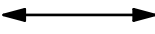
## Die Stadt Dorfen

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 127 "GE Kloster Moosen Ost" als Satzung.






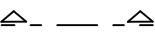


# SATZUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
A.02		Baugrenze
A.03		Baugrenze für Lagerplätze, Hochregale, Tiefgaragenzufahrten o.ä. sowie Stellplätze: möglich jeweils mit versiegeltem Untergrund und/oder Überdachung
A.04		Baugrenze betriebseigene Tankstelle
A.05		Hauptzufahrt
A.06	z.B. 	Maßangabe in m
A.07		Straßenbegrenzungslinie
A.08		Baumbestand, zu erhalten
A.09		Geschlossener Gehölzbestand, zu erhalten
A.10		Zu begrünende Fläche – Mesophile Hecke
A.11		Baum Neupflanzung
A.12		zu errichtende Böschung
A.13		Gehölzbestand, Fällung zulässig

A.14		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
A.15	z.B. GR 1.625	maximal zulässige Grundfläche
A.16	z.B. HL 455,2	festgesetzte Höhenlage in Meter über Normalnull = maximale Höhe für Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
A.17	z.B. WH 7,5	maximal zulässige Wandhöhe in Meter, traufseitig gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand (gilt auch bei Flachdachausbildung)
A.18	z.B. FH 10,8	maximal zulässige Firsthöhe in Meter, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis zum obersten Punkt der Dachhaut.
A.19		Abgrabungen /Aufschüttungen bis zu 3,50 m Höhe zulässig
A.20		zulässige Hauptfirstrichtung bei Satteldachausbildung

## B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN:

B.01	z.B. 578 	bestehende Flurstücksgrenze mit Flurnummer
B.02		aufzulösende Flurstücksgrenze
B.03		bestehende Bebauung
B.04		vorgeschlagene Bebauung
B.05	OKK	Oberkante Kanaldeckel
B.06		Höhenbezugspunkt (Oberkante Kanaldeckel): 457,33 m ü. NN
B.07		Schnittlinie der Schemaschnitte
B.08		Bestandsbaum außerhalb des Umgriffs
B.09		kartiertes Biotop 7739-1147-001: Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach

## **C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

### **C.1 Art der baulichen Nutzung:**

C.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

C.1.2 Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen.

Zudem können Wohnungen für betriebliches Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind gem. §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

### **C.2 Maß der baulichen Nutzung:**

Für die jeweiligen Bauräume (Planzeichen A.02) ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von zulässiger Grundfläche (Planzeichen A.15) sowie festgesetzter Wand-/Firsthöhe (Planzeichen A.17 und A.18) in Verbindung mit der festgesetzten Höhenlage (Planzeichen A.16) bezogen ü. NN festgelegt.

#### **C.2.1 Max. zulässige Grundfläche:**

Bezogen auf die jeweilig festgesetzten Bauräume (Planzeichen A.02) sind die Grundflächen zulässig, die mit Planzeichen A.15 festgesetzt sind.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Offene und überdachte Lagerflächen innerhalb (Planzeichen A.02 und A.03) und außerhalb von Baugrenzen sind in die GRZ-Berechnung einzubeziehen.

Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist die Fläche des Planungsumgriffs abzüglich der Fläche der festgesetzten Ausgleichsfläche (Planzeichen A.14).

#### **C.2.2 Zulässige Überschreitungen von First-/Wandhöhen:**

- Aufgrund von auf der Dachfläche aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen dürfen festgesetzte Wand-/ Firsthöhen überschritten werden.
- Technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen oder Liftüberfahrten, dürfen die festgesetzten Wand-/ Firsthöhen bis zu 2,50 m überschreiten.
- Bei Flachdachausbildung:  
Für Laternen- bzw. Staffelgeschosse, darf die festgesetzte Wandhöhe um 3,5 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 40% der jeweiligen Gesamtdachfläche des Gebäudes einnehmen.  
Festgesetzte Firsthöhen gelten bei Flachdachausbildung nicht.  
Für die Ausbildung einer Attika und für Absturzsicherungen dürfen festgesetzte Wandhöhen auf der Hauptdachfläche bis zu 1,0 m überschritten werden.

### **C.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

C.3.1 Für Hauptbaukörper gelten die festgesetzten Baugrenzen mit Plansymbol A.02.

C.3.2 Mit dem Planzeichen A.03 sind Flächen für Lagerplätze, Hochregale, Tiefgaragenzufahrten sowie Stellplätze festgesetzt, für die eine Überdachung ohne geschlossene Seitenflächen errichtet werden darf. Max. Firsthöhe über Bodenfläche: 6 m

Offene Stellplätze sowie offene Lagerplätze mit jeweils wasserdurchlässigen Befestigungen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies gilt nur, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten sind.

C.3.3 Zufahrten, Erschließungswege, Wendeflächen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.

C.3.4 Für Auskragungen durch Dachüberstände und Gesimse dürfen festgesetzte Baugrenzen bis zu 1,5 m überschritten werden.

C.3.1 Bauweise:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen.

#### **C.4 Weitere Festsetzungen**

C.4.1. Zulässige Dachformen und Dachneigung:

Flachdach sowie Satteldach bis zu einer max. Neigung von 18°. Dachterrassen sind zulässig.

Bei Nebengebäuden und erdgeschossigen Anbauten sind zusätzlich auch Pultdächer bis zu einer Neigung von 18° zulässig.

Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

C.4.2. Auf offenen Lagerplätzen darf das Lagergut eine Höhe von 6 m über der Bodenfläche nicht überschreiten.

C.4.3. Fassadengliederung:

Fassaden müssen grundsätzlich eine Gliederung aufweisen. Diese kann auf folgende Weise ausgebildet werden:

- Gliederung durch Fassadenöffnungen, z.B. Tore, Türen, Fensterbänder o.ä.
- Mind. alle 30 m Vor- oder Rücksprünge in fensterlosen Fassaden, Tiefe mind. 1 m
- Ausbildung einer mehrschichtigen Fassade mit Tiefenwirkung (Tiefe mind. 1 m) z.B. Fassaden mit vorgesetzten Stützen oder anderen vorspringenden Elementen, Fassaden mit ausgeprägten Horizontalgliederungen in Form von Vordächern, Balkonen, Erkern o.ä.
- Fassadenbegrünungen an fensterlosen Fassaden ohne Vor- und Rücksprünge ab 20 m Länge.

C.4.4. Anzahl auszuweisender Stellplätze:

Die erforderliche Anzahl sowie die Gestaltung von nachzuweisenden Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen, die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrags gültig ist.

#### C.4.5. Zufahrten:

Die Lage der Hauptzufahrt gem. Planzeichen A.05 ist in der Planzeichnung festgesetzt.

#### C.4.6. Einzäunung

Die Einzäunung hat sockellos und mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zu erfolgen. Mauern als Einfriedung sind grundsätzlich nicht zulässig.

Einfriedungen im Bereich der Ausgleichsfläche sind nur an den baufächenzugewandten Seiten zulässig.

#### C.4.7. Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die über eine Höhe von 1,25 m über bestehendes Gelände hinausgehen, sind nicht zulässig.

Innerhalb des mit Plansymbol A.19 gekennzeichneten Bereichs sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3,50 m zulässig.

Stützwände sind innerhalb festgesetzter Grünflächen grundsätzlich unzulässig. Darüber hinaus sind Stützwände außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Stützwände, die außerhalb des Grundstücks Richtung Norden sichtbar sind, müssen eingegrünt werden.

#### C.4.8. Werbeanlagen

Unzulässig sind

- Werbeanlagen über Dach sowie bewegliche Werbeanlagen (außer Fahnen)
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung
- Werbeanlagen mit Beleuchtung, deren Strahlengang in Verkehrs- und Fensterbereiche wirkt und Blendungen auslöst
- sogenannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen
- Fremdwerbung

### **C.5 Grünordnerische Festsetzungen:**

C.5.1 Geringe Lageabweichungen (bis 3 m) der zu pflanzenden Bäume (gem. Planzeichen A.11) von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

C.5.2 Pflanzqualitäten von Gehölzen:

- Bäume 1. Ordnung in der Mindestqualität Hochstamm (H), mit Drahtballen (mDB), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang (StU) 18-20
- Bäume 2. Ordnung in der Mindestqualität Hochstamm (H), mit Drahtballen (mDB), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang (StU)16-18
- Bäume 3. Ordnung in der Mindestqualität Hochstamm (H), mit Drahtballen (mDB), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang (StU)12-14
- Sträucher in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), 3-5 Tr. (Triebe), 80-150
- Klettergehölze in der Mindestqualität Topfware (To), 60-100, 1Tr.

Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück einer Art und mit einem Abstand von 150 x 150 cm zu pflanzen.

- C.5.3 Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall der Gehölze sind diese gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist nicht erlaubt.
- C.5.4 Die privaten Grünflächen gemäß Festsetzung A.10 sind entsprechend ihrer dargestellten Breite und Fläche als Mesophile Hecke neu herzustellen. Die Fläche ist zu 75 % mit Gehölzgruppen der unter D.09 genannten Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer autochthonen Regio-Untersaatmischung für Gehölze anzusäen und max. zweimal jährlich (ab 15.06) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.
- C.5.5 Unbebaute, nicht für Betriebsabläufe benötigte Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Fahr-, Lager-, Park- oder Gehflächen erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder mit einer artenreichen Saatgutmischung einzusäen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- C.5.6 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sowie Lagerflächen außerhalb der Baugrenzen sind nur versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,4 zu verwenden.
- C.5.7 Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.
- C.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt 375 m<sup>2</sup> umfassende Fläche als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt (Planzeichen A.14) und gem. planzeichnerischen Festsetzungen A.10 und A.11 sowie textlichen Festsetzungen C.5.2 und C.5.4 aufgewertet.
- C.7 Nutzung von solarer Strahlungsenergie**  
PV-Aufständerungen sind zulässig. Die Kombination von PV-Nutzung und begrüntem Dächern ist zulässig.



## D. HINWEISE DURCH TEXT:

- D.01 Auf die kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Dorfen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Diese sind z.B. online auf der Homepage der Stadt Dorfen unter [www.dorfen.de](http://www.dorfen.de) abrufbar.
- D.02 Zitierte DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Dorfen zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, (kostenpflichtig) bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- D.03 Bodendenkmäler  
Kartierte Bodendenkmäler sind im Umgriff nicht bekannt.  
Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.
- D.04 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:2023-10 und DIN 18915:2022-08 (Anforderung an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Weideraufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
- D.05 Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Dorfen gewährleistet.  
Darüber hinaus gehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.  
Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen.  
Die Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.
- D.06 Unverschmutztes Regenwasser soll vornehmlich auf dem eigenen Grundstück rückgehalten, genutzt oder versickert werden. Alternativ besteht die Möglichkeit gedrosselt in den nördlich gelegenen Graben (Biotop) zu entwässern, wie das bereits für einen Teil der Bestandsbebauung praktiziert wird.  
Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NMFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.
- D.07 Immissionen aus Landwirtschaft  
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.08 Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- D.09 Grünordnung  
1. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von

Straßen – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

2. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches - AGBGB vom 20.07.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) - und anderer Gesetze wird hingewiesen. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
3. Rodungen, Beseitigungen, Rückschnitte oder das auf Stocksetzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
4. Pflanzenliste:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
Betula pendula – Weiß-Birke  
Fagus sylvatica – Rot-Buche  
Quercus robur – Stiel-Eiche  
Salix alba – Silber-Weide  
Tilia cordata – Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Sorbus torminalis – Elsbeere  
sowie Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuss  
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rhamnus frangula – Faulbaum  
Rosa arvensis – Feld-Rose  
Rosa canina – Hunds-Rose  
Sambucus racemosa – Roter Holunder  
Salix var. – Salix Arten  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Klettergehölze:

Parthenocissus Arten - Wilder Wein  
Hedera Helix - Efeu

Polygonum aubertii - Knöterich  
Lonicera Arten - Geißblatt

Fremdländische Nadelgehölze wie Thuja und Scheinzypresse sind zu vermeiden.

D.10 Die Planung auf den Grundstücken ist so auszulegen, dass eine Wendemöglichkeit für das größte anzunehmende Fahrzeug auf dem Grundstück selbst gewährleistet ist.

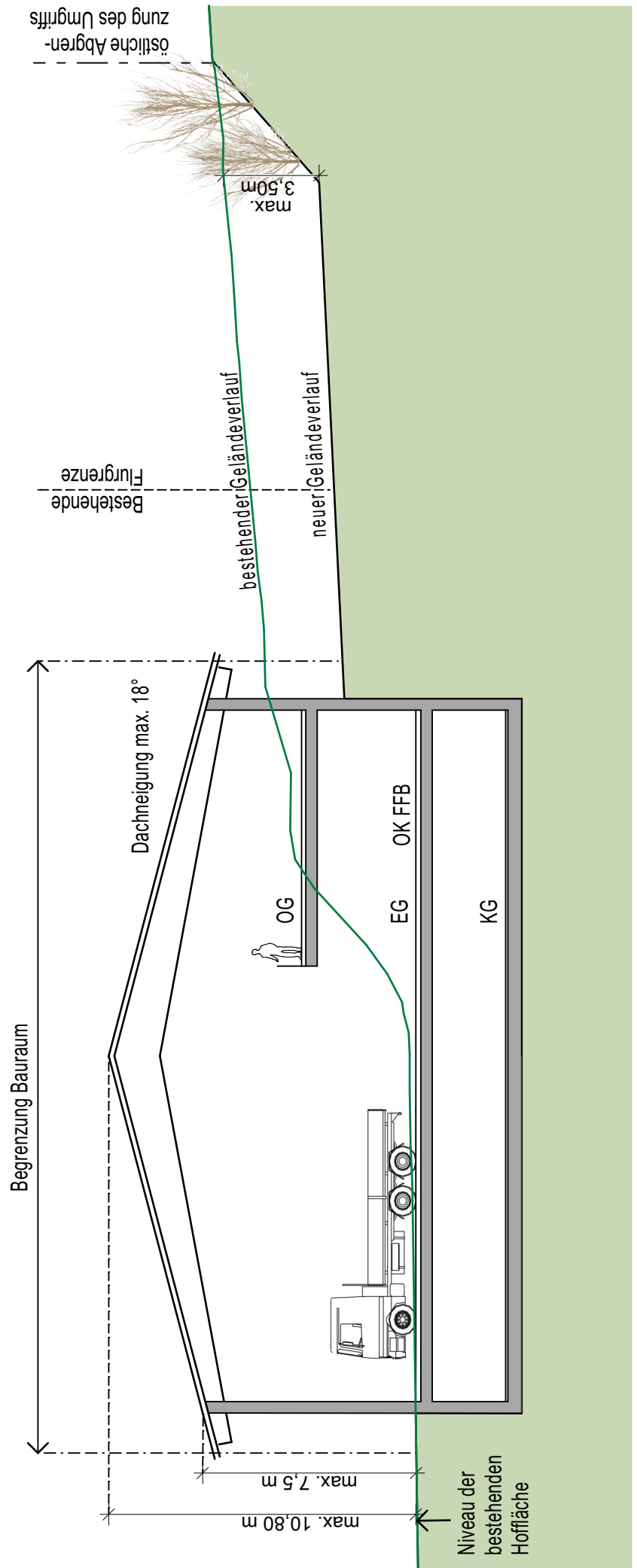
D.11 Immissionsschutz (Schallschutz):

Die schalltechnischen Berechnungen durch das Gutachterbüro Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (nach Betriebserweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann.

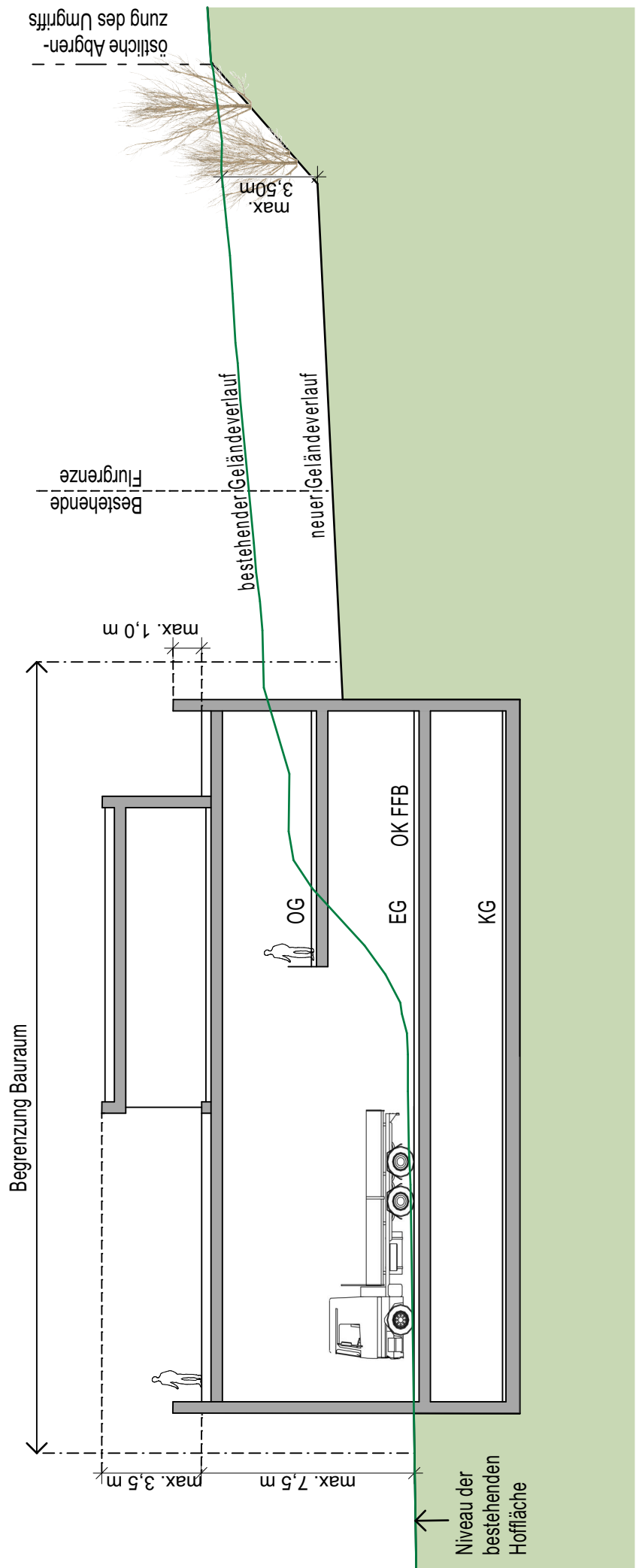
Im Falle lärmrelevanter Änderungen oder Erweiterungen des im Geltungsbereich ansässigen Betriebes oder bei der erstmaligen Genehmigung eines neuen Betriebs soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Die schalltechnischen Untersuchungen sollen nach den Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm durchgeführt werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

## D.12 Schemaschnitte

Schemaschnitt 1:  
Bebauung mit Satteldach,  
Maßstab 1:200



Schemaschnitt 2:  
 Bebauung mit Flachdach  
 Maßstab 1:200



**E. VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am **14.06.2023** gefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **31.07.2024** hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **31.07.2024** hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den ..... Siegel

.....  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans 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, Erster Bürgermeister