






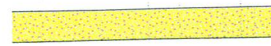




Bebauungsplan Am Marienstift Allgemeines Wohngebiet SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
 WA allgemeines Wohngebiet
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3.1 GR 190 höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 190 m²)
- 1.3.2 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl
- 1.3.3 II 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- 1.3.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  nur Hausgruppen zulässig
-  Baugrenze
-  Baulinie
- 1.5 Verkehrsflächen
-  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Rad- und Fußweg
-  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen maximalen Rauminhalt von 10m³ haben und an der nachbarlichen Grenze eine maximale Länge von 2,0m.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.
- 2.2 Einseitig aufgefüllte Kellergeschosse zählen nicht zur Geschossfläche, auch wenn sie Vollgeschosse im Sinn des § 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind.
- 2.3 Höhenlage der Gebäude:
 Die Höhenlage wird im Erschließungsplan festgesetzt. Der Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.
- 2.4 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten:
- | | |
|---------------|---|
| WA 1 und WA 2 | 2 Wohneinheiten |
| WA 3 und WA 4 | Keine Festsetzung der maximal möglichen Wohneinheiten |
3. Bauliche Gestaltung
- 3.1 WA 1
 Dachformen sind nicht festgelegt s. Punkt 3.3
- 3.2 WA 2 bis WA 4
 Satteldächer und Walmdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 12-25°. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch zulässig: Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-10°.
- 3.3 maximal zulässige Wandhöhen
- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| Oberer Abschluss | : Schnittpunkt OK Dachhaut, |
| Unterer Abschluss | : OK fertiger Fußboden EG |
| WA 1 | : Traufe : 3,40 m über OK Straße |
| | : First : 5,60 m über OK Straße |
| WA 2 | : 6,50 m |
| WA 3 | : 2 Vollgeschosse: 6,50 m |
| | : 3 Vollgeschosse: 9,50 m |
| WA 4 | : 2 Vollgeschosse: 6,50 m |
- 3.4 Garage und Zwischenbau WA 1 und Garage WA 2
- | | |
|---|-----------------------|
| First Zwischenbau : | 3,10 m über OK Straße |
| First Garage WA 1: | 3,10 m über OK Straße |
| First Garage WA 2 bei Grenzbebauung an WA1: | 3,10 m über OK Straße |
- bezogen auf OK Straße an der südlichen Grenze.
- Garagen und Nebengebäude WA 2
 Die Traufwandhöhe der Garagen darf 3,00 m an der Bergseite nicht überschreiten.
- 3.5 Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig, außer bei WA 3 und WA 4, hier sind Dacheinschnitte zulässig wie folgt:
- a.) gesamte Einschnittfläche darf nicht mehr als 25% der gesamten Dachfläche betragen
- b.) alle Dacheinschnitte müssen einen Abstand von 4,0 m zum Giebel und zum First einhalten

1.6 Grünordnung



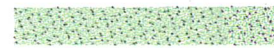
zu erhaltende Bäume



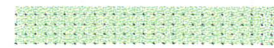
zu pflanzende Bäume



private Grünflächen ohne Einfriedung



private Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten



Friedhofserweiterungsfläche



private Grünfläche



öffentliche Grünfläche



Strassenbegleitgrün



zu pflanzende Strauchpflanzungen



Friedhof

1.7 Sonstige Planzeichen



Hauptfirstrichtung



Maßangabe in Metern



Ein- und Ausfahrt



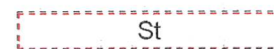
Garagen



Tiefgarage



Tiefgaragenrampe



Stellplätze



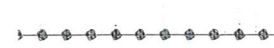
Carport



Flächen für E-Versorgung



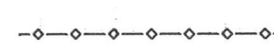
Flächen für Abfallentsorgung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Stützmauer



Kabeltrasse für Stromleitung Stadtwerke

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Höhenlinie mit Maßangabe



Flurstücksnummern

Wintergärten, die vom Wohnraum abgetrennt sind werden nicht auf die festgesetzte Grundfläche angerechnet. Sie dürfen die Baugrenze bis zu einer Breite von 2m überschreiten, sofern sie die nach BayBO festgelegte Abstandsfläche einhalten.

WA 1: Balkone nach Westen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

3.6 Geländebearbeitung:

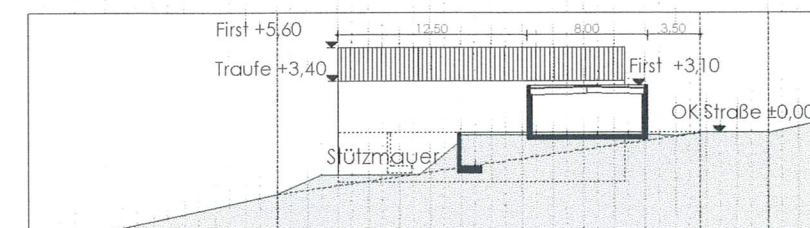
WA 1: das Gelände westlich der Häuser darf nicht verändert werden. Der Innenhof kann als ebene Fläche modelliert werden.

Stützmauern sind dazu zulässig.

WA 2: Aufgeschüttete Terrassen sind unzulässig. Zur Erschließung notwendige Abgrabungen sind zulässig. Die Höhe der Abgrabungen dürfen dabei einen Meter nicht überschreiten.

Die Stützmauer beim Friedhof kann eine Höhe bis zu 2,50m aufweisen. Es ist nur eine Natursteinmauer zulässig.

3.7 Regelschnitt WA 1:



Schnitt durch Straße und Garten

3.8 Bei WA 1 sind die Brandschutzanforderungen und die Zulässigkeit von Fensteröffnungen im Bereich der Baulinien besonders zu beachten. Weitere mit dem Landratsamt abgestimmte Erläuterungstexte sind vom Planverfasser zu beziehen.

3.9 Spenglerarbeiten in Kupfer sind nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze:

4.1 WA 1 und WA 2:

Erforderliche Stellplatzanzahl:

je Wohneinheit : mindestens 2 Stellplätze

Die Fläche vor den Garagen kann als Stellplatz nachgewiesen werden.

4.2 WA 3 und WA 4:

Erforderliche Stellplatzanzahl:

bei Nutzung als Wohnung : mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit

bei Nutzung "Betreutes Wohnen" : mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit

bei Nutzung als Altenwohnheim: mindestens 1 Stellplatz je 8 Betten

4.3 Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zugelassen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflastersteine).

4.4 Tiefgaragenrampen müssen überdacht werden.

5. Einfriedungen:

5.1 Als Einfriedungen sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.

5.2 Im WA 4 kann die bestehende Mauer weitergeführt werden.

6. Grünordnung:
- 6.1 öffentliche Grünflächen:
In der festgesetzten Friedhofserweiterungsfläche sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.
- 6.2 Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende Arten zulässig:

- Großkronige Bäume:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
- Kleinkronige Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus Avium - Vogelkirsche
Prunus Padus - Traubenkirsche
Sorbus acupania - Eberesche
Obstbäume - Hochstamm
- Sträucher:
Comus mas - Kornelkirsche
Comus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Lonicera spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Hollunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Die festgesetzten Baumstandorte sind bis zu 5m verschiebbar, bei straßenbegleitenden Bäumen jedoch nur parallel zum Fahrbahnrand.

- 6.3 Private Grundstücksflächen:
Je 250m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (kleinkronig) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.
- 6.4 Tiefgaragen sind mindestens mit 60cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.
7. entfällt
8. Immissionsschutz
- 8.1 An den lärmbeaufschlagten nördlichen und östlichen Fassadenbereichen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) des WA 4 dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 Ziff. 4, 1 Anmerkung 1 angeordnet werden. Diese Außenflächen müssen ein resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 40 dB aufweisen.
- 8.2 Sollte in den Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut werden, können auch Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden, wenn diese ein resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend Tabelle 40 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 40 dB aufweisen.

Verfahrensvermerke:

1.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Dorfen am ~~24.09.1997~~ 25.11.1997 gefasst und am ~~25.11.1997~~ 25.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom ~~12.11.97~~ 12.11.97 hat in der Zeit vom ~~02.12.97~~ 02.12.97 bis ~~08.01.98~~ 08.01.98 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom ~~12.11.97~~ 12.11.97 hat in der Zeit vom ~~02.12.97~~ 02.12.97 bis ~~08.01.98~~ 08.01.98 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Dorfen am ~~21.01.1998~~ 21.01.1998 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i. d.F. vom ~~21.01.1998~~ 21.01.1998 hat in der Zeit vom ~~23.05.98~~ 23.05.98 bis ~~08.06.98~~ 08.06.98 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).

Die weiteren öffentliche Auslegung des vom Bau und Umweltausschusses am ~~13.11.97~~ 13.11.97 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i. d.F. vom ~~13.11.97~~ 13.11.97 hat in der Zeit vom ~~18.05.98~~ 18.05.98 bis ~~16.08.98~~ 16.08.98 stattgefunden (§3 Abs.2 i.v.m Abs.3 , §4 Abs 3 BauGB 2004) ~~23.08.04~~ 10.08.04

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ~~14.09.04~~ 14.09.04 wurde vom Bau und Umweltausschuss am ~~14.09.04~~ 14.09.04 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).



Dorfen, den ~~21.09.04~~ 21.09.04

J. Uen

1. Bürgermeister

2.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ~~29.09.04~~ 29.09.04, 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 ~~14.09.04~~ 14.09.04 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).



Dorfen, den ~~11.10.04~~ 11.10.04

J. Uen

1. Bürgermeister