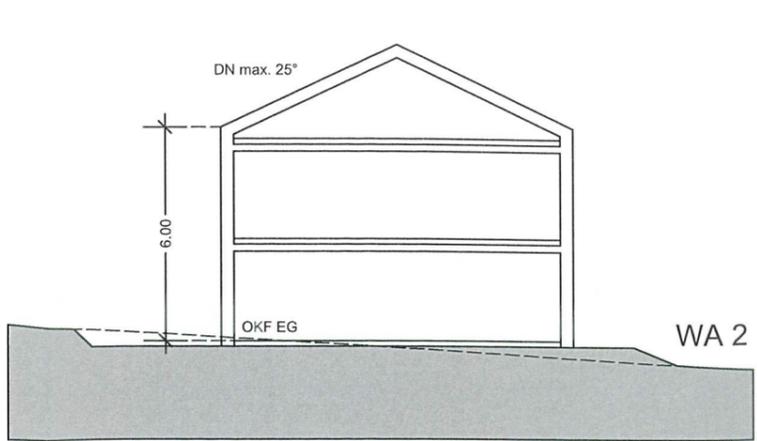
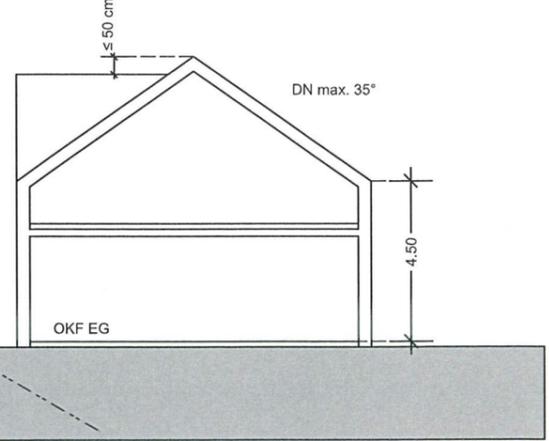


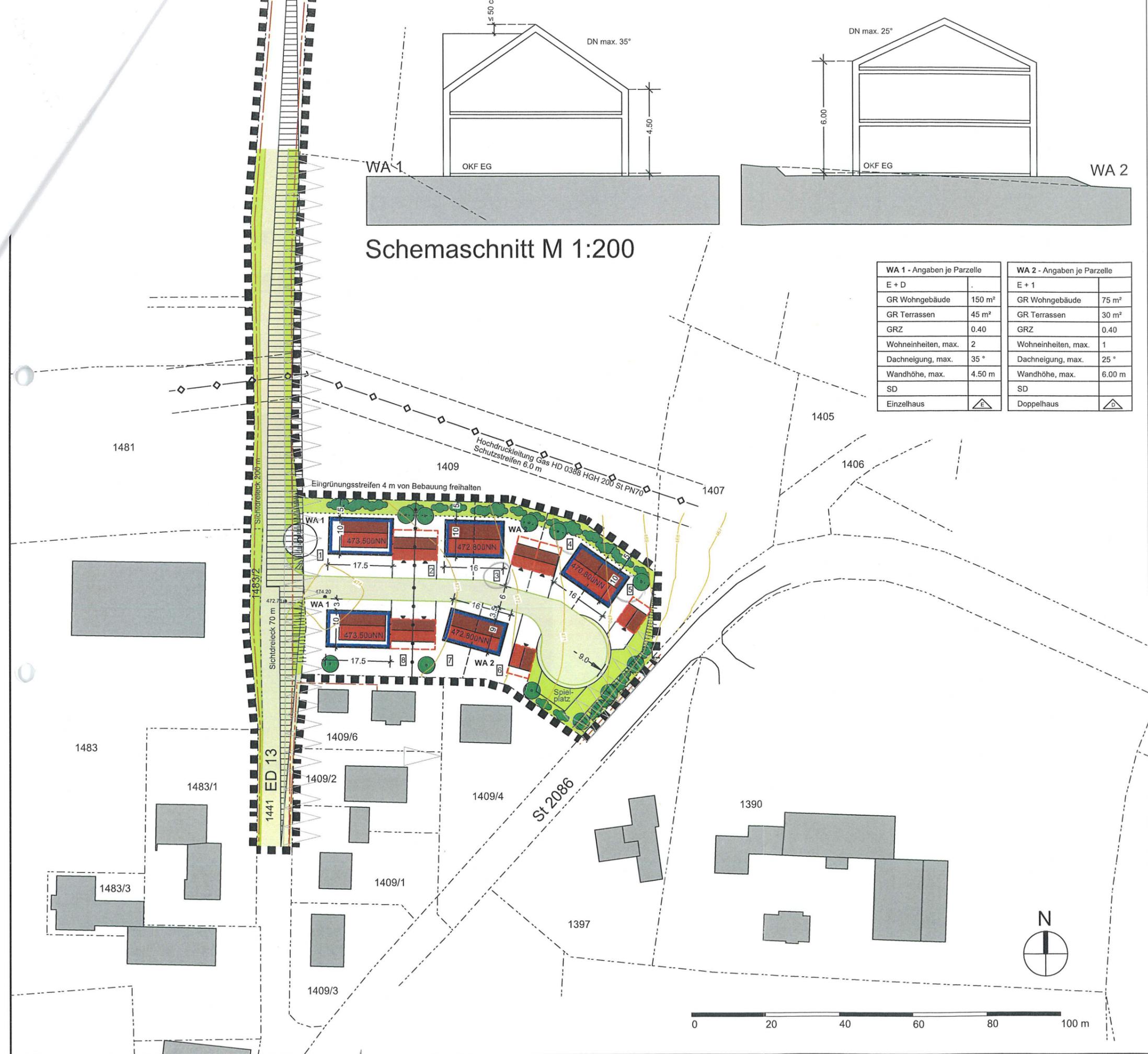
Schemaschnitt M 1:200



| WA 1 - Angaben je Parzelle | | WA 2 - Angaben je Parzelle | |
|----------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|
| E + D | . | E + 1 | |
| GR Wohngebäude | 150 m ² | GR Wohngebäude | 75 m ² |
| GR Terrassen | 45 m ² | GR Terrassen | 30 m ² |
| GRZ | 0.40 | GRZ | 0.40 |
| Wohneinheiten, max. | 2 | Wohneinheiten, max. | 1 |
| Dachneigung, max. | 35 ° | Dachneigung, max. | 25 ° |
| Wandhöhe, max. | 4.50 m | Wandhöhe, max. | 6.00 m |
| SD | | SD | |
| Einzelhaus | △ E | Doppelhaus | △ D |

- ### Legende
- #### A. Festsetzungen durch Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Baugrenzen für Stellplätze, Carports, Garagen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Abgrenzung Maß der Nutzung
 - WA Wohngebiet allgemein
 - Anbauverbotszone
 - z.B. GR 75 m² max. zul. Grundfläche für Hauptgebäude in m²
 - z.B. GRZ 0.40 max. zul. Grundflächenzahl
 - z.B. SD Satteldach
 - z.B. WH max. 4.00 m max. zul. Wandhöhe
 - z.B. DN max. 35° zul. Dachneigung
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Sträucher / Bäume, zu pflanzen
 - Grünfläche, die von jegl. Bebauung freizuhalten ist
 - Sichtdreieck
 - vorgeschlagene Baukörper
 - Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
 - Ein- und Ausfahrt
 - z.B. 474.50 üNN festgesetzter Höhenpunkt der Hauptgebäude
Bezug: OKF EG (Oberkante Fertigfußboden EG)

- #### B. Festsetzungen durch Text
- Siehe nachfolgender Textteil
- #### C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- bestehende Gebäude
 - Hochdruckleitung Gas
 - bestehende Telekommunikationsleitung
 - z.B. 1 Grundstücksnummerierung
 - z.B. 784 Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
 - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Maßangabe in Metern
 - Bestehender Baum (zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen)
 - Höhenlinien Urgelände



Stadt Dorfen
 Bebauungsplan Nr. 104
 "Hampersdorf - Schrollhamer Feld"
 mit integrierter Grünordnung M 1:1000
 Fassung vom 15.12.2021



Präambel:

Die Stadt Dorfen erlässt gemäß §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 104 „Hampersdorf - Schrallhamer Feld“ als Satzung.

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN:

(siehe vorangegangener Zeichnungsteil)

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT:

B.1 Art der baulichen Nutzung:

WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind unzulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung:

B.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Folgende Grundflächen sind zulässig:

Einzelhaus: 150 m², Terrassen 45 m²

Doppelhaushälfte: 75 m², Terrassen 30 m²

Für sämtliche Parzellen gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,4

Gemäß §19 (4) Nr. 1 der BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden.

B.2.2 Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegt auf dem jeweils festgesetzten Höhenpunkt über NN. Eine Abweichung des OKF EG um ± 20 cm zum festgesetzten Höhenpunkt ist zulässig.

B.2.3 Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 (6) Nr. 2 BayBO dürfen die zul. Grundfläche sowie die Baugrenzen überschreiten. Die max. zulässige GRZ ist jedoch einzuhalten.

Eingeschossige Wintergärten sind an einer Hausseite zulässig und dürfen max. 2/3 der Gebäudebreite einnehmen. Bei Doppelhäusern müssen sie kommun aneinanderstoßen.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächenregelungen BayBO Art. 6 und die max. zulässige GRZ einhalten.

B.2.4 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 8 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.2.5 Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

B.2.6 Das Dachgeschoss in WA 1 darf ein Vollgeschoss sein.

B.3 Bauweise:

B.3.1 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

B.3.2 Im Plangebiet gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO. Die Abstandsflächen sind vom neu festgesetzten Gelände gem. Pkt. B.4.7 bzw. B.5.4 zu ermitteln.

B.4 Bauliche Gestaltung:

B.4.1 Es sind die Haustypen gem. Schablone auf der Planzeichnung zulässig.

B.4.2 Für sämtliche Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten können auch Flach- oder Pultdächer ausgeführt werden.

B.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

B.4.4 Dachaufbauten:

WA 1: Zulässig sind bei Dachneigung 35° 2 Dachgauben an der Südseite mit einer max. Breite von 1,50 m

Alternativ: 1 Quergiebel an der Südseite mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Firsthöhe mind. 50 cm unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdach. Im Bereich des Quergiebels darf die zulässige Wandhöhe überschritten werden.

WA 2: Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

B.4.5 Dachdeckungen aus Metall sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

B.4.6 Doppelhaushälften müssen profilgleich ausgebildet werden.

Der „Erstbauende“ muss einen Keller errichten oder aber eine Stützwand, die es dem Erbauer der 2. Doppelhaushälfte ermöglicht ohne Unterfangungsmaßnahmen sein Gebäude zu errichten.

B.4.7 Zur Entschärfung der Hangsituation wird für die Bauräume einschließlich des erforderlichen Umgriffs eine neue Geländehöhe festgesetzt. Diese ist im Zuge der Baumaßnahme herzustellen. In Anlehnung daran findet die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden EG (OKF EG) statt.

| Parzelle | Festsetzung Gelände m ü.NN | Festsetzung OKF EG m ü.NN |
|----------|----------------------------|---------------------------|
| 1 | 473,20 | 473,50 |
| 2 | 472,50 | 472,80 |
| 3 | 472,50 | 472,80 |
| 4 | 470,50 | 470,80 |
| 5 | 470,50 | 470,80 |
| 6 | 472,50 | 472,80 |
| 7 | 472,50 | 472,80 |
| 8 | 473,20 | 473,50 |

Die Veränderung des verbleibenden Geländes soll so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,75 m vom natürlichen Gelände zulässig sind. Übergänge an den Grundstücksgrenzen und zur Straße müssen an das natürliche Gelände angepasst werden und dürfen nicht über Stützwände abgefangen werden. Stützwände bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Hauszugängen zulässig.

B.4.8 Photovoltaik- und Kollektorplatten sind gewünscht und zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständereien sind unzulässig.

B.5 Stellplätze und Garagen:

B.5.1 Es sind Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen zu errichten.

B.5.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den Baugrenzen für Wohnhäuser zulässig.

B.5.3 Stellplätze sind auch außerhalb der oben beschriebenen Flächen zulässig.

B.5.4 Garagen und Carports sind an Grundstücksgrenzen profilgleich auszuführen.

Bei den profiligleich zu errichtenden Garagen wird die Oberkante Garagenfertigfußboden durch den Schnittpunkt Grundstücksgrenze (zwischen den Garagen) / Leistenstein Straße festgesetzt. Eine Abweichung von ± 20 cm ist zulässig.

- B.5.5** Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen)

Die Dächer von Garagen / Carports können als Satteldach, Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden. Flach- und Pultdächer dürfen mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° errichtet werden und sind zu begrünen.

B.6 Einfriedung:

- B.6.1** Mauern sind nicht zulässig.

- B.6.2** Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen. Sie dürfen bis zu 1,20 m ausgeführt werden und müssen für Kleinsäuger einen Abstand zum Boden von mind. 10 cm einhalten.

B.7 Sichtdreieck:

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und 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 anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Vorhandene Bäume, Hecken und Büsche innerhalb des Sichtdreiecks sind dauerhaft zurückzuschneiden.

B.8 Immissionsschutz:

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben im geplanten Wohngebiet ist über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass am jeweiligen Immissionsort keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen hervorgerufen werden und der bauliche Schallschutz gem. DIN 4109 eingehalten wird. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Die Außenbauteile (Fenster, Wände, etc.) sind so auszulegen, dass sie den Schalldämmmaßen des Lärmpegelbereichs

IV an den beiden westlichen Gebäuden und des Lärmpegelbereichs III am östlichen Gebäude entsprechen (Tab. 7 der DIN 4109-1:2016).

Für die Lärmimmissionen, die durch das benachbarte Biomassekraftwerk auf die geplante Wohnbebauung einwirken können, ist im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18009 für Gewerbelärm von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

B.9 Festsetzung Grünordnung:

B.9.1 Der bestehende Baum an der Westgrenze des Geltungsbereiches ist zu erhalten, zu schützen oder bei Ausfall innerhalb des Geltungsbereiches durch eine der unten genannte Arten zu ersetzen.

B.9.2 Die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind entwurfsbedingt bis zu 10 m gegenüber der Darstellung verschiebbar.

B.9.3 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u. g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.

B.9.4 Qualitäten und Arten der durch Planzeichen und Text festgesetzten, sowie der zu ersetzenden Bäume:

Erforderliche Mindestqualität der Bäume:
Hochstamm 3xv. mDb. Stu.14-16

Als Bäume stehen folgende Arten zur Auswahl:

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Acer campestre 'Elsrijk' – Feld-Ahorn 'Elsrijk'

Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne

Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche

Crataegus ssp. - Weißdorn

Pyrus calleryana 'Chanticleer' – Chinesische Wildbirne 'Chanticleer'

Quercus petraea – Traubeneiche

Quercus cerris – Zerreiche

Sorbus aucuparia, in Sorten - Eberesche

Sorbus aria, in Sorten- Mehlbeere

Obstbäume: (Mindestqualität Hochstamm 3xv mDb StU 8-10)

Apfel 'Gewürzluiken'

Apfel 'Lohrer Rambur'

Apfel 'Reglindis'

B.9.5 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 104 „Hampersdorf – Schrollhamer Feld“, Fassung vom 15.12.2021

- B.9.6** Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- B.9.7** Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße ED 13 muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
- B.9.8** Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Lagerflächen oder Fahr- und Gehflächen erforderlich sind, zu begrünen.
- B.9.9** Ortsrandeingrünung Nord, Ost

Ein 4 m breiter Streifen im Norden, sowie der Böschungsbereich im Osten des Geltungsbereiches sind als Ortsrandeingrünung auszuführen und entsprechend den folgenden Festsetzungen zu bepflanzen.

Eine Hecke mit heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste ist einreihig (Pflanzenraster: 1,5 m), ohne Unterbrechungen, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzten Bäume, als Bestandteil der Hecke, werden unter dem Punkt B.8.4 beschrieben.

Für die Eingrünung durch Heckenpflanzen sind die folgenden Arten der „Liste 1 Sträucher“ zugelassen.

Liste 1 Sträucher:

Mindestqualität Sträucher: vStr. 4Tr. 60-100

Für die oben genannte Pflanzung sind autochthone Pflanzen der Herkunftsregion Hu (Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten), gemäß ‚Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB)‘, zu verwenden.

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Prunus spinosa - Schlehdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Rosa canina – Hunds-Rose

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Düngung und Pflanzenschutz sind untersagt.

Planungsgrundlage:

Flächennutzungsplan - 14. Änderung, Fassung vom 04.12.13
Höhennivellement - Ingenieurbüro Eisgruber vom 15.11.18
Digitale Grundstücksdaten – Vermessungsamt Erding vom 31.10.18
Bodengutachten - Frauscher Geologie Stand 18.01.19, Ergänzung 15.04.19

C.13 Maßnahme:

Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE:

zur Bebauungsplanaufstellung nach § 13b BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 04.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 104 „Hampersdorf – Schrollhamer Feld“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

2. Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat seiner Sitzung am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2018 mit den beschlossenen Änderungen gebilligt. Zusätzlich wurde die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2019 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs.2, §13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 22.01.2019 hat in der Zeit vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 ebenfalls stattgefunden (§13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan Nr. 104 „Hampersdorf – Schrollhamer Feld“, Fassung vom 15.12.2021

neute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung:

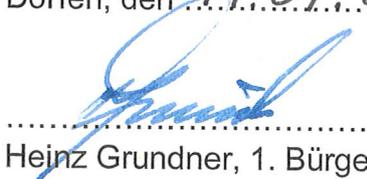
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2019 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs.2, §13 Abs. 2 und 3, §4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2019 bis 03.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 13.03.2019 hat in der Zeit vom 17.04.2019 bis 03.05.2019 stattgefunden (§13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, §4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Satzungsbeschluss:

Der Pandemieausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 15.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2021 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 14.07.2023.....




.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

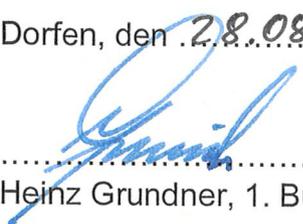
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung oder Anzeige ist daher nicht erforderlich.

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom 15.12.2021 wurde am 17.07.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr.: 104 „Hampersdorf – Schrallhamer Feld“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 28.08.2023.....




.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 104 „Hampersdorf – Schrallhamer Feld“, Fassung vom 15.12.2021