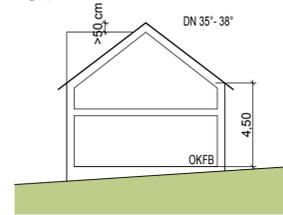


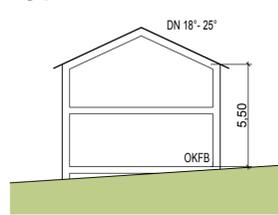


## Bebauungsplan M 1:1000

### Typ 1



### Typ 2



## Schemaschnitte M 1:200

**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. 92 "Zeilhofen Ost I" als

### SATZUNG.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |      |             |  |
|------|-------------|--|
| A.01 |             | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                  |
| A.02 |             | Baugrenze  |
| A.03 |             | Baugrenzen für Garagen und Carports                      |
| A.04 |             | Straßenbegrenzungslinie                                  |
| A.05 |             | öffentliche Verkehrsfläche: Straße                       |
| A.06 |             | öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg              |
| A.07 |             | Mulde zur Umleitung von Hangwasser                       |
| A.08 |             | zu bepflanzende Fläche auf Privatgrundstück              |
| A.09 |             | Nur Einzelhaus zulässig                                  |
| A.10 |             | Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig                   |
| A.11 |             | Straßenein- und ausfahrt                                 |
| A.12 |             | Hauptfirstrichtung                                       |
| A.13 | z.B. 466,40 | festgesetzter Höhenpunkt des fertigen EG-Bodens über NN  |
| A.14 |             | Sichtfeld im Einfahrtsbereich, von Bebauung freizuhalten |
| A.15 |             | Regenrückhaltebecken                                     |
| A.16 |             | zu pflanzende Bäume                                      |
| A.17 |             | zu pflanzende Sträucher                                  |
| A.18 |             | Einfahrtsrichtung in Garagen/ Carport                    |

#### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### B.1 Art der baulichen Nutzung

WA , Allgemeines Wohngebiet - gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 -5 BauNVO sind unzulässig.  
Es gilt die offene Bauweise.

##### B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Folgende Grundflächen sind für die Wohngebäude (ohne Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten) zulässig:  
Einzelhaus: Grundfläche: 130 m<sup>2</sup>  
Doppelhaushälfte: Grundfläche: 70 m<sup>2</sup>

B.2.2 Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Die Anbauten dürfen nur an einer Gebäudeseite errichtet werden und insgesamt nicht länger als 2 Drittel der jeweiligen Außenwand sein. Die im Plan eingetragene jeweilige Grundfläche für das Gebäude darf inkl. der Anbauten nicht überschritten werden. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

B.2.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup> zulässig.

B.2.4 Nebenanlagen, Garagen und ihre Zufahrten werden bei der Berechnung nicht auf die im Plan festgesetzte Grundfläche angerechnet.

B.2.5 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

B.2.6 Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

B.2.7 Zu den benachbarten Grundstücken sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

##### B.3 Äußere Gestaltung

B.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, bis max. 1,0 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig.

B.3.2 Gebäude:  
Folgende Haustypen sind zulässig:  
Haustyp 1: - Dachneigung 35-38° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 4,50 m.  
Es sind zulässig:  
- 2 Gauben je Dachseite mit einer max. Breite von je 1,50 m und  
- ein Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Dachlänge,  
Dachneigung: wie Hauptdach  
First: mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches  
Haustyp 2: - Dachneigung 18-25° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 5,50 m.  
- Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für beide Haustypen gilt:  
- Es sind nur Satteldächer zulässig.  
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

B.3.3 Wandhöhe:  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Fußboden (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Die Oberkante des Fertigen EG-Bodens liegt auf dem jeweils festgesetzten Höhenpunkt über NN. Eine Abweichung des OKFB um ± 15 cm zum festgesetzten Höhenpunkt ist zulässig.

B.3.4 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

##### B.4 Stellplätze und Garagen:

B.4.1 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.

B.4.2 Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Sie sind mit wasser-durchlässiger Oberfläche herzustellen.

B.4.3 Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

##### B.5 Einfriedungen:

B.5.1 Gartenmauern sind nicht zugelassen.

B.5.2 Einfriedungen sind sockellos herzustellen.

B.5.3 Sämtliche Einfriedungen dürfen höchstens 1,10 m hoch sein und müssen für Kleinsäuger einen Abstand zum Boden von mind. 10 cm einhalten.

B.5.4 Einfriedungen zwischen Garagen und Straße sind unzulässig.

##### B.6 Grünordnung:

B.6.1 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum nach unten angeführter Liste zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.

B.6.2 Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

B.6.3 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen sind als Hecken nicht zulässig.

B.6.4 Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich des Sichtfeldes an der Straßeneinmündung muß mind. 2,50 m über Straßenniveau liegen. Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Durchgangsstraße muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.

B.6.5 Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

##### B.6.6 Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Betula pendula - Hänge-Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Pyrus communis - Gemeine Birne  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Obstbäume

##### B.6.7 Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

##### B.6.8 Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze: Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:

Hochstamm 3xv. mDb. Stu.18-20

Als Bäume entlang des Karl-Huber-Weges stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Pyrus communis - Gemeine Birne  
Tilia cordata - Winter-Linde

Als Bäume der zu bepflanzenden Bereiche am Siedlungsrand stehen folgende Arten zur Auswahl:

Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Pyrus communis - Gemeine Birne

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:  
v.Str 6Tr 60-100

Als Sträucher der zu bepflanzenden Bereiche am Siedlungsrand stehen folgende Arten zur Auswahl:

Cornus mas - Kornelkirsche  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
Prunus spinosa - Schlehdorn

Alle Bereiche innerhalb der zu bepflanzenden Flächen am Siedlungsrand, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind mit einer artenreichen, standortgerechten Grünlandmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

#### C. HINWEISE:

- |      |         |  |
|------|---------|--|
| C.01 | z.B. 80 | Flurstücksnummern  |
| C.02 |         | Vorgeschlagene Grundstücksteilung                          |
| C.03 | z.B.    | Maßangabe in Meter   |
| C.04 |         | Vorgeschlagener Baukörper                                  |
| C.05 |         | Bestehender Baukörper                                      |
| C.06 |         | Leitungsrecht für Ver- und Versorgungsleitungen            |
| C.07 | z.B.    | Grundstücksnummerierung                                    |
| C.08 |         | Höhenlinie mit Angabe der Höhe über Meeresspiegel in Meter |

#### D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- D.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanalsysteme anzuschließen.
- D.3 Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.12 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- D.4 Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Falls gesammeltes Regenwasser auch für die Versorgung der Toilettenspülung verwendet werden soll, ist beim Wasserversorgungsunternehmen eine Genehmigung einzuholen.
- D.5 Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig.
- D.6 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.

#### VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
(§ 2 Abs.1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
(§ 3 Abs.1 BauGB)

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
(§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst.  
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Dorfen, den ..... Siegel

Heinz Grundner  
1. Bürgermeister

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

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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

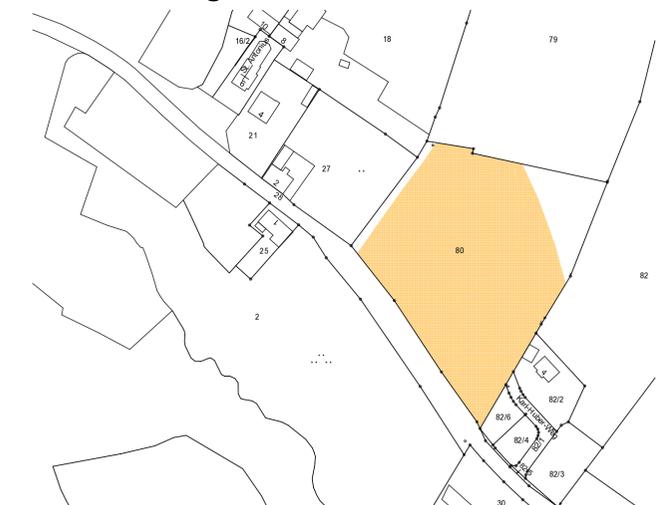
Heinz Grundner  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 92: Zeilhofen Ost I



Stadt Dorfen Rathausplatz 2 84405 Dorfen

## Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung



Planverfasser:

**ANGER GROH** ARCHITEKTEN  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Roßmayrgasse 17 85435 Erding  
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

Grünordnung:

**MUSSNIG** LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
christian mussnig dipl. ing. (th) la  
stadtplatz 80 84453 münchdorf  
tel 08631-185384 mobil 0179-9082476 fax 08631-1673970

Fassung: 15.03.2011