

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)
- 1.2.1. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
  - WH 9m FH 12m 2.8. Höhe baulicher Anlagen; Wandhöhe (WH) in Metern, Firsthöhe (FH) in Metern Bezug: Geländeoberfläche
  - WH 539,5m NHN FH 542,5m NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen; Wandhöhe (WH) in Metern, Firsthöhe (FH) in Metern Bezug: Normalhöhennull
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.1. Offene Bauweise
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9. Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**PLANGRUNDLAGE**

- 39/3 Flurstücksgrenzen und -nummern
- Bestehende Gebäude mit Hausnummern

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)**

- Bebauungsvorschlag
- empfohlene Firstrichtung
- Maßzahl in Metern
- Höhenlinien mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull
- Punkt mit Kennzeichnung

**SATZUNG**

Der Markt Dollnstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Eberswang Südwest“ für den Bereich südlich Solastraße und westlich der Straße Kirchplatz im Ortsteil Eberswang als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

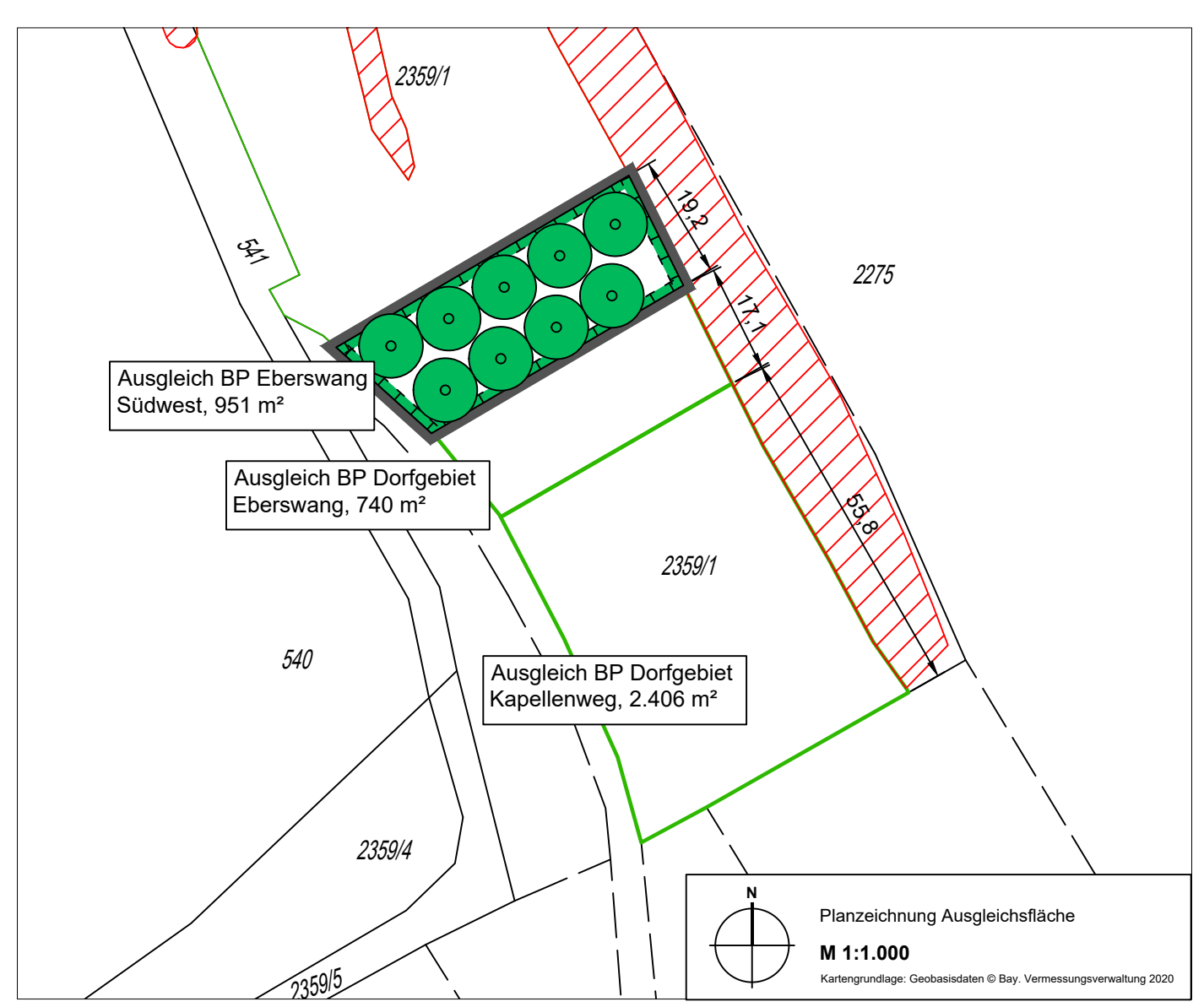
**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und  
2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.
  - 1.2 Die in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden als unzulässig festgesetzt.
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Innerhalb des Teilbereichs Nord des Dorfgebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).
  - 2.2 Innerhalb des Teilbereichs Südost des Dorfgebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl 30 vom 100 (GRZ 0,3).
  - 2.3 Innerhalb des Teilbereichs Südwest des Dorfgebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
  - 2.4 Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs Nord des Dorfgebietes eine Höhe von 9 m, gemessen am höchsten Abstand von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.
  - 2.5 Die Firsthöhe (FH) von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs Nord des Dorfgebietes eine Höhe von 12 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
  - 2.6 Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs Südost des Dorfgebietes eine Höhe von 7 m, gemessen am höchsten Abstand von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.
  - 2.7 Die Firsthöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs Südost des Dorfgebietes eine Höhe von 10 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
  - 2.8 Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs Südwest des Dorfgebietes eine Höhe von 539,5 m über Normalhöhennull (NHN), gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.
  - 2.9 Die Firsthöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs Südwest des Dorfgebietes eine Höhe von 542,5 m über Normalhöhennull nicht überschreiten.
- 3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
  - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
  - 3.2 Im Dorfgebiet sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
  - 3.3 Innerhalb des Teilbereichs Südwest des Dorfgebietes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
  - 4.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist im Dorfgebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 70 m² nicht überschreiten.
- 5. **Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - 5.1 Als Dachformen sind im Dorfgebiet ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
  - 5.2 Für landwirtschaftliche Gebäude sind zusätzlich Pultdächer zulässig.
  - 5.3 Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zulässig.
  - 5.4 Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
  - 5.5 Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schleppepdach auszuführen.
  - 5.6 Zulässige Dachfarben für die Eindeckung von Dächern sind rot, braun sowie anthrazit. Zusätzlich sind Dachbegrünungen zulässig.
  - 5.7 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 6. **Innenbereich des Teilbereichs Südwest des Dorfgebietes sind bauliche Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Zaunsockel sind hier nicht zulässig.**
- 7. **Wasserhaushalt**
  - 6.1 Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.
  - 6.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
  - 7.1 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Flst.-Nr. 1 festgesetzt.
- 9. **Grünordnung**
  - 8.1 Nicht zwingend zu fallende Bäume sind zu erhalten; Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig.
  - 8.2 Abgänger Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenliste zu ersetzen, zu pflegen und zu erhalten.
  - 8.3 Die Gehölze innerhalb der als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen“ und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
  - 8.4 Innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen ist eine durchgängige Ortsrandeingrünung anzulegen. Die Pflanzung hat in Gruppen von 3-5 Gehölzen einer Art der Artenliste zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind spätestens im Jahr der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
  - 8.5 Innerhalb des Teilgrundstücks Fl.-Nr. 1, Gemarkung Eberswang, sind 3 standortgerechte autochthone Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und ggf. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
  - 8.6 Nicht überbaute Flächen sind bis auf Zufahrts- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen-, oder Bodendeckerflächen zu begrünen und zu pflegen.
  - 8.7 Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.
  - 8.8 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

- 9. **Artenliste**  
Für die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstücks sind folgende Arten zu verwenden:  
Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm:  
Apfel: Bohnapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Bretbacher, Wietringer Taubnapfel  
Birne: Oberösterreichische Weimbirne, Schweizer Wasserbirne  
Kirsche: Burlat  
Zwetschge: Wängenhaims Frühzwetschge, Fränkische Hauszwetschge  
Walnuss: Sämlinge  
Zu verwendende Kleinbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang:  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides 'Globosum' Kugel-Ahorn  
Alnus incana Grau-Erle  
Carpinus betulus Hainbuche  
Catalpa bignonioides 'Nana' Trompetenbaum 'Nana'  
Prunus mahaleb Felsenkirsche  
Sorbus aria Echte Mehlbeere  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Sorbus domestica Speierling  
Sorbus torminalis Elsbeere
- Straucharten für die Eingrünung, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen  
Ligustrum Rote Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum Schlehe  
Prunus spinosa Alpen-Johannisbeere  
Ribes alpinum Heckenrose  
Rosa canina Hechtrose  
Rosa glauca Weinrose  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 10. **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsblanzierung**
    - 10.1 Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind 951 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Hierfür wird eine Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 2359/1, Gemarkung Dollnstein, herangezogen. Die Fläche ist als Streuobstwiese mit einem Obstbaum pro 100 m² gemäß der o.g. Artenliste auszubilden (hier also 9 Bäume) und durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ als extensives Grünland zu entwickeln. Um diesen Zustand zu erhalten, ist eine extensive Schutzbeweidung durchzuführen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden.
    - 10.2 Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.



**HINWEISE**

- 1. **Bodendenkmalpflege:** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Vier Bodendenkmäler auffindbar, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 DSchG)
- 2. **Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B (im Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 3. **Niederschlagswasserversickerung:** Gesammeltes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort über den belebten Oberboden zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN-GW) zu beachten. Sollten die Vorgaben der NwFreiV nicht erfüllt werden können, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Eberswang im Karstgebiet befindet.
- 4. **Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- 5. **Pflanzabstände:** Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merklblatt über Baumstandorte und Entsorgungslagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3) zu beachten.  
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 17.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eberswang Südwest“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Eberswang Südwest“ in der Fassung vom 17.06.2020 hat in der Zeit vom 10.08.2020 bis 18.09.2020 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Eberswang Südwest“ in der Fassung vom 17.06.2020 hat in der Zeit vom 10.08.2020 bis 18.09.2020 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Eberswang Südwest“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Eberswang Südwest“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6) Der Markt Dollnstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Eberswang Südwest“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Dollnstein, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

Dollnstein, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



**Markt Dollnstein**  
Papst-Viktor-Straße 35  
91795 Dollnstein

**Bebauungsplan "Eberswang Südwest" mit integriertem Grünordnungsplan**

Format: DIN A1 ÜL	letzte Änderung: 09.12.2020	Datum der Planfassung: 28.10.2020	Plan-Nr.: 1081 - 2
Bearbeiter: Raphael Schneider Rainar Bräun			<b>Entwurf</b>  Unterschrift des Planers:
Pflanzunterlagen: St. 34, 90459 Nürnberg Amtsgelände Nürnberg PR 289 LSt-Nr.: DE31589947			
Tel. (0911) 999976-0 Fax (0911) 999976-54 info@tmarkert.de http://www.tmarkert.de			<b>TB MARKERT</b> Stadtplaner · Landschaftsarchitekten