

SATZUNG

Der Markt Dollnstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 „Pfaffenbügel II“ für das Gebiet südlich der Thoreitenstraße und westlich der Jurahöhe auf der Gemarkung Dollnstein 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 1:1.000 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

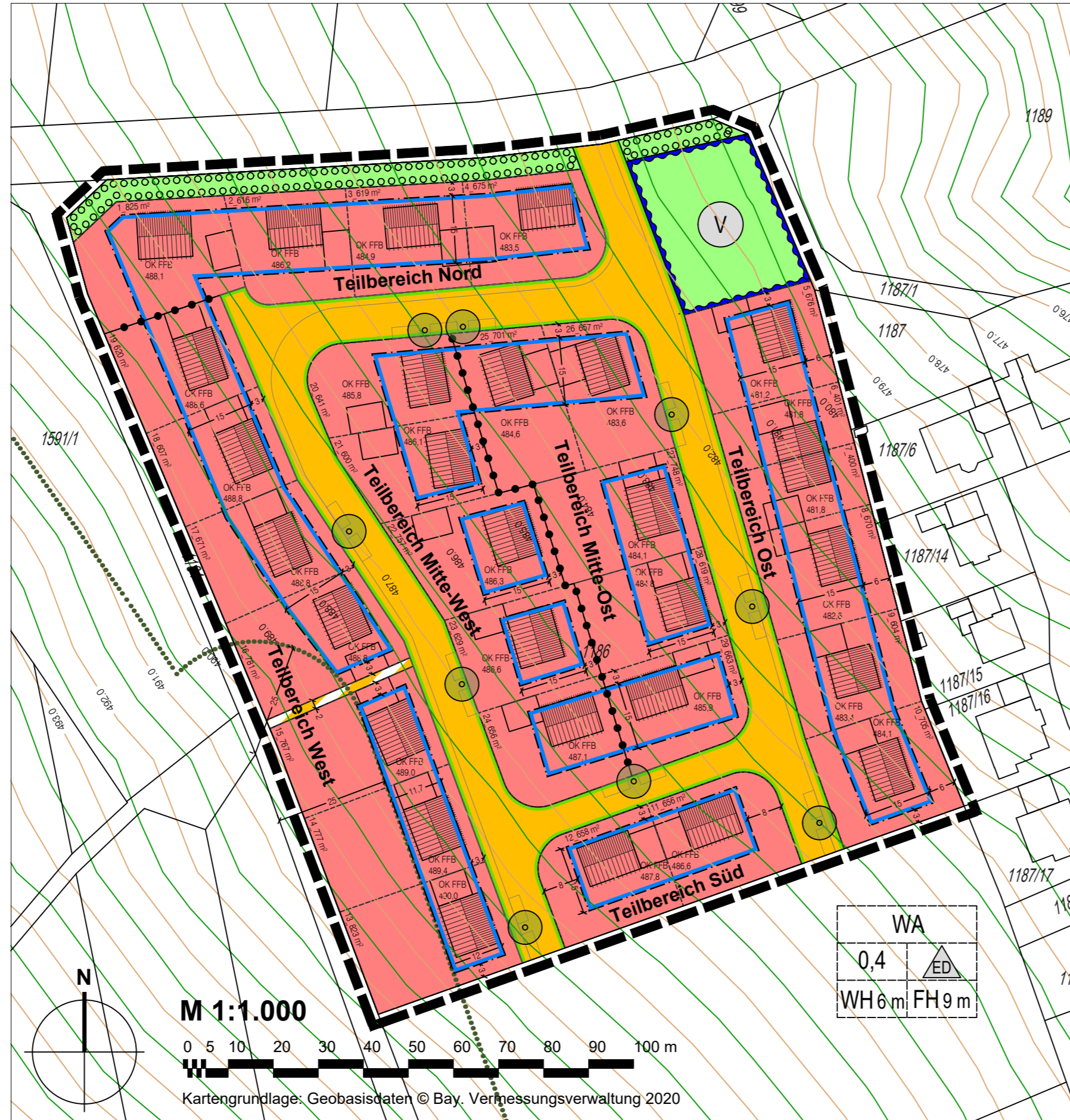
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – wird als zulässig festgesetzt.
 - Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Blockheizkraftwerke) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden darf im Erdgeschoss die durch Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
 - Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten
 - Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 9 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
 - Die zulässige Zahl der Wohnungen wird in Abhängigkeit der Baugrundstücksgröße festgesetzt:

Mindestbaugrundstücksgröße	Wohnungsgröße (Wohnfläche)
300 m ²	≥ 100 m ²
240 m ²	≥ 70 m ² bis < 100 m ²
205 m ²	< 70 m ²

- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
Davon abweichend wird die Errichtung von Garagen und Carports in den Teilbereichen Nord, Mitte-West und Ost des allgemeinen Wohngebiets mit den gemäß Festsetzung Ziffer 4.4 von Art. 6 BayBO abweichend festgesetzten Wandhöhen, innerhalb von Abstandsflächen sowie für Grenzgaragen und -carports, als zulässig festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf eine Länge von 20 m und die Länge der Einzelhäuser eine Länge von 16 m nicht überschreiten.
- Garagen und Carports**
 - Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
 - Garagen und Carports dürfen von der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie gemessen in einer Tiefe bis 15 m errichtet werden.
 - Garagen und Carports dürfen in den Teilbereichen Nord, Mitte-West und Ost des allgemeinen Wohngebiets innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Als Dachform werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°, bezogen auf die Horizontale, als zulässig festgesetzt.
 - Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
 - Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind die Dächer mit derselben Dachneigung zu versehen.
 - Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
 - Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
 - Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schlepptdach auszuführen.
 - Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine oder Ziegelpfannen in rot, braun sowie anthrazit zulässig.
Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer zulässig.
 - Dachsteine oder Ziegelpfannen in hochglänzender Ausführung sind für die Eindeckung von Dächern unzulässig.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
 - Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 - Auffüllungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - OK FFB 488,3** Oberkante Fertigfußboden, als Höchstmaß in Metern, Bezug: Normalhöhennull
 - WH 6 m** Wandhöhe, als Höchstmaß
 - FH 9 m** Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen**
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Sonstige Planzeichen
 - V** Versickerungsfläche
 - 13.** Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Anpflanzen: Bäume**
 - 15.** Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**

PLANGRUNDLAGE

- 1186** Flurstücksgrenzen und -nummern
- bestehende Gebäude**

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- Bebauungsvorschlag mit geplanten Grundstücksgrenzen**
- 487,0** Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- ******* Kennzeichnung Baumfallgrenze
- □** öffentliche Stellplätze

- Grünordnung und Bodenschutz**
 - Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Lagerplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 10 % der Baugrundstücksfläche zulässig.
 - Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern.
 - Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der folgenden Artenliste und Mindestgröße zu pflanzen:
Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm
 - Acer campestre 'Elsrijk'
 - Carpinus betulus 'Fastigiata'
 - Catalpa bignonioides 'Nana'
 - Malus in Arten und Sorten
 - Quercus robur 'Fastigiata'
 - Sorbus aria 'Magnifica'
 - Feldahorn 'Elsrijk'
 - Säulen-Hainbuche
 - Trompetenbaum
 - Apfel/Zierapfel
 - Säulen-Eiche
 - Großlaubige Mehlbeere
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m für Sträucher und 10 m für Bäume. Es ist ein Verfallschutz herzustellen. Die Mindest-Pflanzgrößen sind zu beachten, für Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm, für Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Es sind folgende Arten zu verwenden:
Sträucher (aus dem Herkunftsgebiet 14 „Fränkische Alb“)
 - Amelanchier ovalis
 - Cornus mas
 - Coryllus avellana
 - Frangula alnus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Lonicera nigra
 - Rosa arvensis
 - Rosa canina
 - Viburnum lantana
 - Gewöhnliche Felsenbirne
 - Kornelkirsche
 - Hasele
 - Faulbaum
 - Liguster
 - Rote Heckenkirsche
 - Schwarze Heckenkirsche
 - Feldrose
 - Hundsrose
 - Wolliger Schneeball
 - Bäume (Randpflanzung und Straßenraum):
 - Acer campestre "Elsrijk"
 - Fraxinus omus
 - Gleditsia triacanthos „Inermis“
 - Quercus robur
 - Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'
 - Sophora japonica
 - Tilia cordata 'Greenspire'
 - Feldahorn "Elsrijk"
 - Blumen-Esche
 - Falscher Christusdom
 - Stiel-Eiche
 - Robinie
 - Schnurbaum
 - Winterlinde Sorte Greenspire
 - Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind die oben aufgeführten Baumarten und Pflanzgrößen zu pflanzen.
 - Flachdächer, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht zur Solarenergienutzung verwendet werden, sind auf mindestens 70 % der Fläche dauerhaft zu begrünen.
 - Die Errichtung von Anlagen und Bauteilen, wie Sockelmauern bei Zäunen, Gabionen und geschlossenen Sichtschutzkonstruktionen etc., die die Durchlässigkeit des Planungsraumes für Tiere einschränken, sind nicht zulässig.

HINWEISE

- Bodendenkmalpflege:** Wer Bodendenkmäler auffindet, 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).
- Niederschlagswasserversickerung:** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Sollten die Vorgaben der NwFreiV nicht erfüllt werden können, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.
- Pflanzabstände:** Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ 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.
- Boden:** Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 06.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Dollnstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Dollnstein, den

(Siegel)

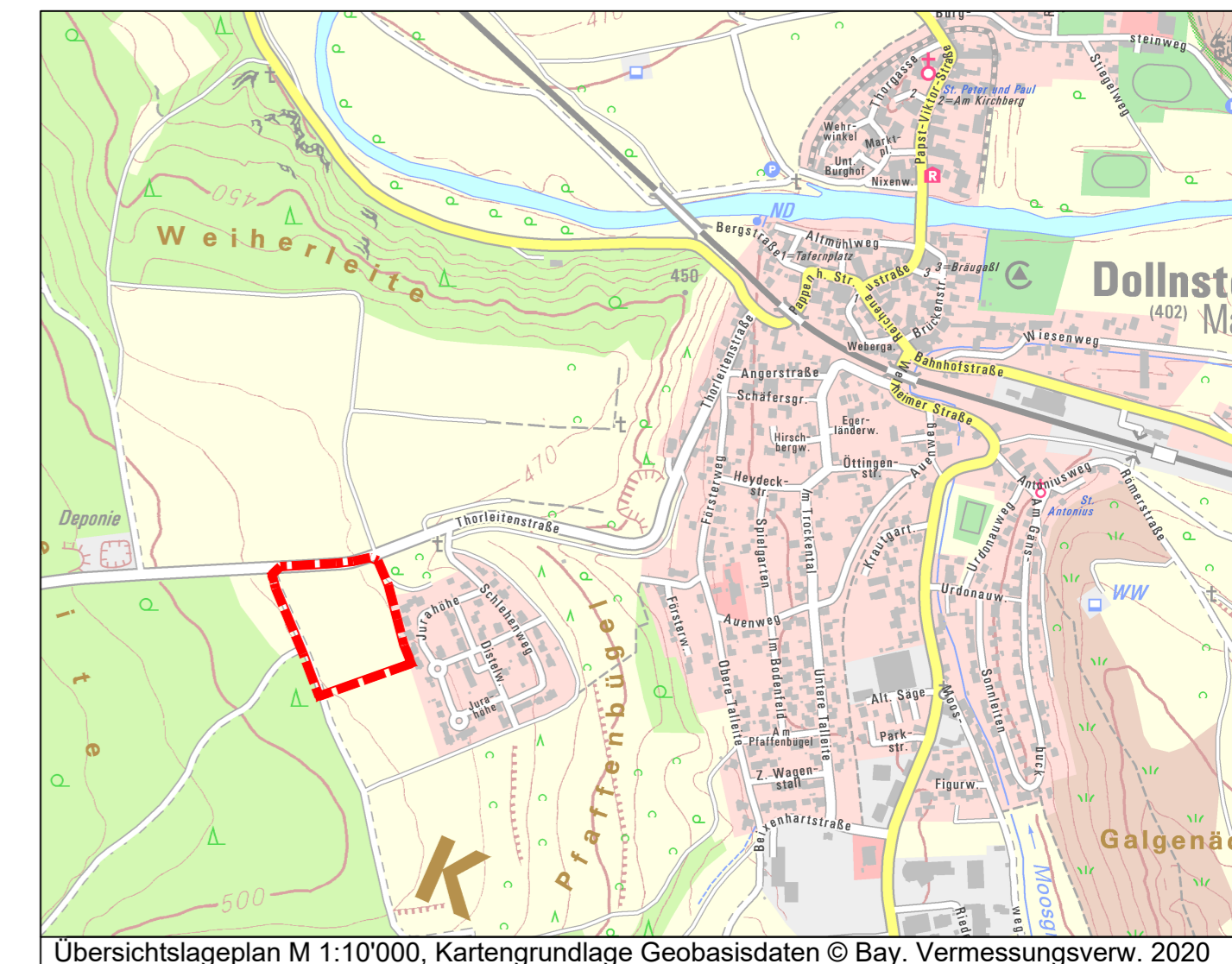
(1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dollnstein, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)





Markt Dollnstein
Papst-Viktor-Straße 35
91795 Dollnstein

Bebauungsplan "Pfaffenbügel II"

mit integriertem Grünordnungsplan

Format DIN A1	letzte Änderung: 24.11.2020	Datum der Planfassung: 06.11.2019	Plan Nr.: 868-1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Merles, Stadtplaner		<h2 style="margin: 0;">Vorentwurf</h2>	
Bearbeitung: Raphael Schneider Rainer Brahm		Unterschrift des Planers:	
Pillerreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	



TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten