



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.2.1. Dorfgebiet
(\$ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
WH 9m 2.8. Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe in Metern, Firsthöhe in Metern, Bezug: Geländeoberfläche
FH 12m
WH 551m NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe in Metern, Firsthöhe in Metern, Bezug: Normalhöhennull
FH 555m NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

0 3.1. Offene Bauweise

a 3.3. Abweichende Bauweise

EH 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

9. Grünflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

13. 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)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende 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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(\$ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANGRUNDLAGE



Flurstücksgrenzen und -nummern



Bestehende Gebäude

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



Geplante Gebäude mit Firstrichtung, geplante Grundstücksgrenze



Geplante private Verkehrsfläche



Maßzahl in Metern



Höhenlinien mit Höhenangabe 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 (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 „Dorfgebiet Eberswang“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.02.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischer 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.

1.3. Innerhalb des Teillbereichs Ost des Dorfgebiets wird zusätzlich landwirtschaftliche Nutztierhaltung als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Innerhalb des Teillbereichs West des Dorfgebiets beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).

2.2. Innerhalb des Teillbereichs Ost des Dorfgebiets beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.3. Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teillbereichs West des Dorfgebiets 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.

2.4. Die Firsthöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teillbereichs West des Dorfgebiets eine Höhe von 12 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

2.5. Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teillbereichs Ost des Dorfgebiets die in den Baufosten festgesetzte Höhe über Normalhöhennull, gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.

2.6. Die Firsthöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teillbereichs Ost des Dorfgebiets die in den Baufosten festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2. Im Dorfgebiet sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.3. Innerhalb des Teillbereichs West des Dorfgebiets gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO.

3.4. Innerhalb des Teillbereichs Ost des Dorfgebiets gilt eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauVO. Es sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m betragen.

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 in Dorfgebiet Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

5.2. Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.

5.3. Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

5.4. Für Garagen sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

5.5. Zulässige Dachfarben für die Eindeckung von Dächern sind rot, braun sowie anthrazit. Zusätzlich sind Dachbegrünungen zulässig.

5.6. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

5.7. Innerhalb des Teillbereichs Ost des Dorfgebiets sind bauliche Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen und zum Ortsrand als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Zaunsockel sind hier nicht zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Einfahrtbereich

6.1. Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wird ein Geh- und Fahrrichtung zugunsten des Freistaates Bayern sowie der Eigentümer und jeweiligen Anlieger der Grundstücke Flst.-Nr. 50 und 51, jeweils Gemarkung Eberswang, festgesetzt.

6.2. Innerhalb der als Einfahrtbereich gekennzeichneten Strecke entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 34 kann ein Bereich von bis zu 8 m Breite von Festsetzung 8.3 ausgenommen und als Einfahrt ausgebildet werden.

7. Wasserhaushalt

7.1. Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerfähig (z.B. als Drainplaster) auszubilden.

7.2. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

8. Grünordnung

8.1. Nicht zwingend zu fällende Bäume sind zu erhalten; Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig.

8.2. Die als „Erhaltung: Bäume“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8.3. Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der als Flächen mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8.4. Innerhalb des Teillbereichs Ost des Dorfgebiets ist je angefangener 300 m² ein standortgerechter, autochthoner Laubbbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.

8.5. Die als „Erhaltung: Bäume“ festgesetzten Laubbäume können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

8.6. Artenliste

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm:

Apfel:	Bohnapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Brettacher, Wettringer Taubenapfel
birne:	Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Burlat
Kirsche:	Wangenheims Frühwetschge, Fränkische Hauswetschge
Zwetsche:	Sämlinge

Zu verwendende Kleinbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Felsenkirche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
	Eisbeere

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 14.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühläufige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ in der Fassung vom 24.04.2018 hat in der Zeit vom 25.03.2018 bis 25.06.2018 stattgefunden.
- Die frühläufige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ in der Fassung vom 24.04.2018 hat in der Zeit vom 25.05.2018 bis 25.06.2018 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ in der Fassung vom 12.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 24.01.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ in der Fassung vom 12.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 24.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Dollnstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.02.2020 den Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2020 als Satzung beschlossen.

Dollnstein, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)