B E B A U U N G S P L A N N R. 9
"A M A N G E R"
D E S M A R K T E S D O L L N S T E I N

Der Markt Dollnstein erläßt aufgrund der §§ 9,1o des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.o8.1976 Bundesgesetzblatt I Seite 2256, des Art. 1o7 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 1.1o.1974 - Bundesgesetzblatt Seite 513, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 15.12.1973 (GVBL Seite 6oo), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.o9.1977 (BGBL Seite 1763) und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.o6.1961 (GVBL Seite 161) folgende

B E B A U U N G S P L A N S A T Z U N G

1.o Geltungsbereich

1.1 Diese Satzung gilt für das im Planblatt 74.121-7b vom 21.1.1981 ~~21.o7.198o~~ des Architekten BDA Fred Weidinger, Eichstätt, grau gestrichelt umrandete Gebiet des Marktes Dollnstein im Bereich "Anger - Bodenäcker". Dasselbe befindet sich zwischen der Kerngemeinde und dem bereits ausgewiesenen Bebauungsgebiet Nr. 3 des Marktes Dollnstein, wird nach Osten begrenzt durch die Bundesbahntrasse Dollnstein - Rennertshofen und im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet und den ansteigenden Jurahöhen des Wellheimer Trockentales.

1.2 Der Bebauungsplan Nr. 9 "Am Anger" des Marktes Dollnstein besteht aus diesem Textteil und dem oben bezeichneten Bebauungsplanblatt.

2.o Bauliche Nutzung

2.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist

allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan. Ansonsten gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3.o Bauweise

3.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist sowohl offene wie auch geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die partielle Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen ist gegeben.

4.o Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Alle Baukörper im Baugebiet erhalten eine untere Dachneigung von 24°. Die höchst zulässige Dachneigung beträgt im allg. Wohngebiet max. 34°, während die des Mischgebietes und des Dorfgebietes mit max. 28° begrenzt sind. Ansonsten ist im Dorfgebiet die Angleichung an vorhandene Dachneigungen anzustreben.

Ausgenommen der besonders gekennzeichneten, erhalten alle Baukörper geneigte Dachflächen, wobei das Satteldach festgesetzt ist. Die Deckung besteht aus engobiertem Bedachungsmaterial. Sützenlose Vordächer werden auf 5o cm begrenzt und nur waagrechte Trauflinien zugelassen.

4.2 Die hangseitige Sockelhöhe darf nicht höher als max. 3o cm über der anstoßenden Terrainoberkante, welche der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Hanglinie entsprechen muß, liegen.

4.3

Max. Traufhöhe der	Geschoßzahl	I	3,8o m
" "	"	U-I	6,4o m
" "	"	II	6,7o m

4.4 Durch die Hanglage bedingte Geländeauffüllungen sind bis zu den Grenzen hin mit einem Neigungswinkel zur Horizontalen

von max. 7° abzubauen.

4.5 Die Tiefe der Baukörper wird mit max. 11,5 m begrenzt.

4.6 Als Außenwandbekleidung werden zugelassen:

verriebener oder geglätteter Putz (kein Zierputz)
Sichtbeton
Holz
Naturstein

Die Verwendung von Glasbausteinen in den Fassaden mit einer Fläche von über 1 qm, sowie von Vordächern und Außenwindfängen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

5.o An- und Aufbauten

5.1 Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

5.2 Dachaufbauten und Kniestöcke mit mehr als 5o cm Höhe bei erdgeschossiger Bauweise und 25 cm Höhe bei Geschoßzahl II sind nicht zulässig.

6.o Nebenanlagen

Als Nebenanlagen können außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen.

7.o Immissionsschutz

7.1 Die Fensteröffnungen in den Nordfassaden (Richtung Schienenverbindung 92o) sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.2 Für die notwendigen Fenster in Richtung Bahnlinie sind Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden.

7.3 Schlaf- und Ruheräume sind an der, der Bahnlinie abgewandten Seite zu platzieren.

8.o Garagen

8.1 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen und Garagen im Keller-

geschoß, soweit sie eine Rampe erfordern, sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

8.2 Garagen sind nicht nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, sondern auch innerhalb der übrigen bebaubaren Flächen zulässig. Sie sind in letzterem Fall, abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, erdgeschossig zu errichten.

8.3 Der Stauraum vor den Garagen bis zur öffentl. Verkehrsfläche beträgt mind. 5 m.

9.o Anpflanzungen

9.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten, der Kinderspielplätze und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Flächen von Vorgärten.

9.2 Vorhandener Baumbestand, sowie die Hecken- und Sträucherbepflanzung sind, soweit es die Ausführung des Bebauungsplanes zuläßt, in ihrem Bestand zu erhalten. Soweit sie im Zuge der Bauausführung beseitigt werden müssen, sind sie innerhalb angemessener Frist zu erneuern und ebenfalls im Bestand zu erhalten.

9.3 Die ausgewiesenen Flächen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken-, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzengesellschaften mit bis zu 1o % Gastgehölzen. Zur Bepflanzung wird hierbei empfohlen:

Bergahorn
Eberesche
Feldahorn
Hasel
Sanddorn
Traumeiche
Vogelkirsche
Winterlinde
Schwarzkiefer

Während die Neupflanzung nachfolgender Negativliste unterliegt:

Trauerweide
Scheinzypressen
Pyramidenpappel
Tujen
Silberfichten

1o.o Einfriedungen

1o.1 Als Einfriedung entlang der Straßen sind nur Zäune in einer Höhe von max. 1 m einschl. Sockel zugelassen. Die Zäune bestehen aus PVC-überzogenem Maschendraht - grau -. Holzzäune mit horizontalen Gliederungselementen können straßenzugsweise zugelassen werden.

1o.2 Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk oder Betonscheiben, vor allen Dingen als Sichtschutz der Mülltonnenstandplätze, kann von der Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden.

1o.3 Die Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Gehölzen - z.B. Hainbuche - ist erlaubt.

11.o Abfallbehälter
Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

12.o Rechtsverbindlichkeit
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG im Amtsblatt des Stadt- und Landkreises Eichstätt rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Markt Dollnstein, den 26.06.1981

BAYERN MARKT DOLLNSTEIN

.....
1. Bürgermeister