# BEBAUUNGSPLAN NR. 4
# GEMEINDE DOLLNSTEIN
# "GEWERBEGEBIET"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet" umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1097, 1171, 1172 der Gemeinde Dollnstein.

# A. Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| MI | Mischgebiet nach § 6 BauNVO |
| GE | Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 Nr. 1, BauNVO<br>Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe<br>Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude<br>Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen |
| SO | Sondergebiet nach § 11, BauNVO |

## 2. Maß der baulichen Nutzung

| MI | Mischgebiet: |
|---|---|
| II | 2 Vollgeschosse |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| (0,6) | Geschoßflächenzahl |

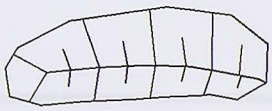
| GE m | Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung: |
|---|---|
| II | 2 Vollgeschoße |
| GRZ = 0,7 | Grundflächenzahl<br>(Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.) |

Innerhalb der Grundstücke des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emmissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schallleistung einen imissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von:
tagsüber 50 dB (A)
nachts 35 dB (A) nicht überschreiten.

Hinweis: Der für die Nachtzeit mit 35 dB (A) festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel schließt, wenn nicht besondere bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, Anlagen und Betriebe aus, die nachts arbeiten.

| | |
|---|---|
| SO | Sondergebiet für Zwecke der Feuerwehr: |
| II | 2 Vollgeschosse |
| 0,5 | Grundflächenzahl |
| (0,6) | Geschoßflächenzahl |

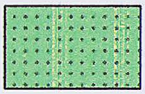
## 3. Bauweise, Baugrenze

| | |
|---|---|
| o | Offene Bauweise |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
|  | Baugrenze |
| WH | Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut nach Art. 6 BayBo) |
|  | Lärmschutzwall h= 3,50m |

## 4. Verkehrsflächen

| | |
|---|---|
| z.B. 6.50 | Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche |
| | Straßenverkehrsflächen |
|  | Straßenflächenbegrenzungslinie |

## 5. Grünflächen

| | |
|---|---|
| | Bäume, vorhanden |
| | Baumgruppen / Baumanpflanzung, vorgeschlagen |
|  | Grünflächen, öffentlich |

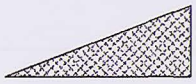
## 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

von jeder Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Leitungsrecht Deutsche Telekom (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Sichtdreieck 10/70

ODE-/ ODV-Grenzen

## B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung



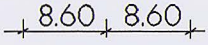
Grundstücksbegrenzung vorhanden



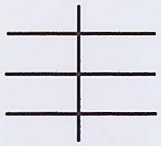
Grundstücksbegrenzung geplant

1172

Flurstücksnummer




Vermaßung (z.B. 20 kV-Leitung)



Nutzungsschablone

Höhenschichtlinien

## C. Hinweise durch Text

1.0 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Bundespost und des Fränkischen Überlandwerks einzuhalten.
Zu messen jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. (DIN 1998)

2.0 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Bei Bauvorhaben mit "Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
Die Entwässerungsanlagen für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.

3.0 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

4.0 Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

5.0 Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

6.0 Unmittelbare Zugänge u. Zufahrten von den Gründstücken zur Staatstraße 2047 sind nicht zulässig.

7.0 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8.0 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

## D. Festsetzungen durch Text (GE-Gebiet)

1.0 Einfriedungen

1.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht übersteigen.

2.0 Dachform

2.1 Dächer von Gewerbebauten sind mit leichtgeneigten Flachdächern bzw. Sheddächern mit einer Neigung von max. 30° oder Satteldächern mit einer Neigung von max. 20° zu versehen.

2.2 Ausnahmsweise zugelassene Wohngebäude nach § 8 BauNVO sind mit einem Satteldach mit einer Neigung größer als 30° zu versehen.

3.0 Als Dachdeckung sollten helle Materialien zur Ausführung kommen oder Flachdachbegrünungen.

4.0 Auffüllungen und Abgrabungen

4.1 Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.2 Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1,0 m, Aufschüttungen max. 1,0 m.

4.3 Entlang der Grundstücksgrenze sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

5.0 Stützmauern sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen, max. Höhe 1,0 m.

6.0 Werbeanlagen auf der Dachfläche oder auf dem First sind unzulässig. Werbeflächen an den Wandflächen sind auf eine Fläche von max. 5 qm begrenzt und bedürfen einer eigenen Genehmigung.

7.0 Bodendenkmäler

7.1 Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/1638)

8.0 Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Versiegelungs- und Pflanzflächen sind den Bauanträgen beizufügen.

9.0 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dollnstein ist zu beachten.

## E. Festsetzungen durch Text (MI-Gebiet)

1.0 Bauweise

1.1 Wandhöhe II beträgt talseitig max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach in Anlehnung an Art. 6 BayBO.

1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit").
Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl II mit 24° - 30° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab > 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen.
Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit einer Breite von max. 1,5 m zulässig.
Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 35 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude - liegen.
Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeschnitte über die Einpassung des Gebäudes sind vorzulegen.
Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

4.0 Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder ähnlichem zu gewärleisten.

5.0 Grundstück

5.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

5.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

6.0 Einfriedung

6.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen nicht höher als 1,20 m einschließlich eines Sockels von max. 20 cm sein, gemessen von Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straße.

6.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

7.0 Bodendenkmäler

7.1 Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/1638)

8.0 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dollnstein ist zu beachten.

## F. Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 20.09.2000.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.11.2000 bis zum 04.12.2000 erfolgt.

   Dollnstein 15. SEP. 2004

   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 17.06.2002 bis 21.06.2002 durchgeführt worden.

   Dollnstein 15. SEP. 2004

   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dollnstein 15. SEP. 2004

   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 06.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Dollnstein 15. SEP. 2004

   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.01.2003 bis zum 24.02.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niedesrschrift vorgebracht werden können, am 15.01.2003 an allen Amtstafeln des Marktes bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange wurden darüberhinaus mit Schreiben vom 13.01.2003 über die Auslegung benachrichtigt.

Dollnstein 15. SEP. 2004

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. Während der Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.
Eine Beschlußfassung war daher nicht veranlaßt.

Dollnstein 15. SEP. 2004

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am 12.11.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.11.2003 gebilligt.

Dollnstein 15. SEP. 2004

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom ..... angezeigt.

Dollnstein 15. SEP. 2004

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:
Ausgehängt am: 29.4.2004
Abgenommen am: 01.06.2004

~~(Siegel) (Unterschrift)~~

(Siegel)

(Harrer)
1. Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Dollnstein 15. SEP. 2004

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Eichstätt, 14.01.2004

Architekturbüro
Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel 08421/4027 Fax 5443