ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
DES MARKTES DOLLNSTEIN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7
des Marktes Dollnstein umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 540, 541, 542, 543, 544, 545, 545/1 546, 547, 548, 549, 550, 550/1, 550/2, 550/3, 550/4, 550/5, 550/6, 550/7, 551, 554/7, 567, 567/2, 567/3, 567/4, 567/5, 567/6, 569, 569/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 509, 535, 574 der Gemarkung Dollnstein.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
SO Kleingartenanlage	Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
SO Sportgelände	Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
SO Schule	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG = II oder	(II als Höchstgrenze) Untergeschoß + Erdgeschoß als Vollgeschoß
E + I + DG = II	(II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße
0,4	Grundflächenzahl
(0,6)	Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

o	Offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD, PD	Satteldach, Pultdach
	Baugrenze
WH	Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.) Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkflächen

5. Flächen der Anlagen für den Gemeinbedarf

Schule

Sporthalle

6. Grünflächen

Spielplatz

Sportplatz

Kleingartenanlage

Grünfläche Privat / Ortsrandeingrünung

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Ü Überschwemmungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

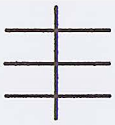
B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung geplant

545/1 Flurstücknummern



C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungleitungen ist nach dem DGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

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

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln eingehalten werden. Die Einhaltung der technischen Regeln liegt alleine in der Verantwortung des Bauherrn und seines Planers.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dollnstein ist zu beachten.

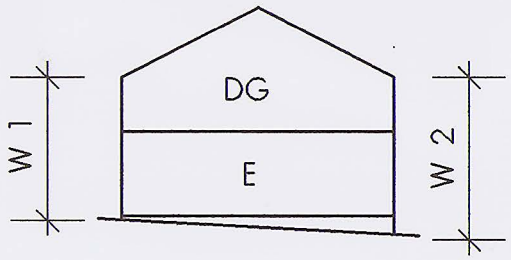
Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.
Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben.
Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

1.1 Die Wandhöhe bei E + DG und bei E + I + DG beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dach.

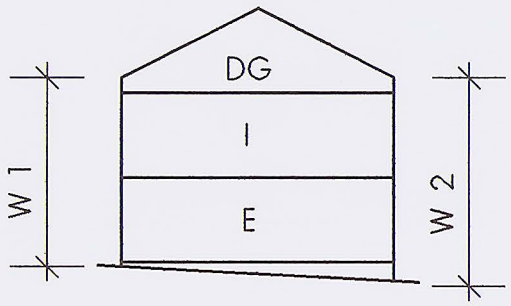
SCHEMASCHNITTE:



WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 6,50 m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt be der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

E + DG = II



WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 6,50 m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt be der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

E + I + DG = II

1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Garagen.
Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Für Anbauten, Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer von 0° - 30° zulässig.
Firsthöhe bei Pultdächern max. 8,50 m.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + I + DG mit 18° - 30°, bei Geschoßzahl E + DG mit 18° - 38° festgesetzt.
Bei Pultdächern ist die Dachneigung mit max. 30° auszuführen.

2.3 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.
Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,4 m zulässig.
Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.
Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

3.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Für die Farbe der Dacheindeckung wird keine Farbe vorgegeben.

3.2 Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

4.0 Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Gesamtlänge von Garagen einschl. Nebengebäude an der Grenze darf 10,0 m nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO darf wegen der Hanglage 3,0 m nicht überschreiten.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze 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 gewährleisten.

4.3 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Dächern in der Form der Hauptgebäude zulässig.

4.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und nicht in den ausgewiesenen Grünflächen. Dies gilt analog für Nebengebäude.

5.0 Grundstück

5.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

5.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5.3 Das überschüssige Niederschlagswasser ist in die Rigole oder in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Bei Regenwassernutzung im häuslichen Bereich sind die DVFW - Richtlinien einzuhalten.

5.4 Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.

5.5 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

5.6 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass der Wasserstand, der Abfluss bei Hochwasser ud der Hochwasserrückhalteraum der Altmühl nicht nachteilig verändert werden darf und eine Bebauung hochwasserangepasst ausgeführt wird (vergl. § 78 Abs. 3 Nrn. 1 - 4 Wasserhaushaltsgesetz).
Zudem muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

6.0 Grünordnung

6.1 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich und in den privaten Bauparzellen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschafts-gebundenen Pflanzgesellschaften.

7.0 Einfriedung

7.1 Für Einfriedungen gilt Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO

8.0 Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).
Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.
Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutz-behörde zu beantragen.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktrat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 12.12.2012 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 05.09.2013 ortsüblich bekanntgegeben.

Dollnstein, 08. OKT. 2014

.....
1. Bürgermeister
Roßkopf

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.09.2013 bis 23.10.2013 durchgeführt worden.

Dollnstein, 08. OKT. 2014

.....
1. Bürgermeister
Roßkopf

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 13.09.2013 in der Zeit vom 23.09.2013 bis 23.10.2013 am Verfahren beteiligt worden.

Dollnstein, 08. OKT. 2014

.....
1. Bürgermeister
Roßkopf

4. Der Marktrat hat am 26.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dollnstein, 08. OKT. 2014

.....
1. Bürgermeister
Roßkopf

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begrüundung hat in der Zeit vom 08.04.2014 bis 09.05.2014 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.11.2011 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Dollnstein, 08. OKT. 2014

.....
1. Bürgermeister
Roßkopf

6. Der Marktrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 04.04.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Dollnstein, 08. OKT. 2014

.....
1. Bürgermeister
Roßkopf

7. Der Marktrat hat am 02.07.2014 den Bebauungsplan in der Planfassung vom 03.06.2014 samt Begründung vom 03.06.2014 als Satzung beschlossen.

Dollnstein, 08. OKT. 2014

.....
1. Bürgermeister
Roßkopf

8. Der Satzungsbeschluss vom 02.07.2014 ist am 10.10.2014 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jederzeitiger Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist rechtsverbindlich (§10 Abs. 3 BauGB).

Dollnstein, 08. OKT. 2014

.....
1. Bürgermeister
Roßkopf

Bekanntmachung: 06.10.2014
Ausgehängt am: 10.10.2014
Abgenommen am:

(Ort, Datum, Siegel)
Dollnstein
08. OKT. 2014
Gefertigt:
Eichstätt, 03.06.2014

BAYERN MARKT DOLLNSTEIN

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
Roßkopf

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK 142 921

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