

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Försterweg" umfasst die Flurstücke 895/1, 896, 896/1, 896/2, 896/3, 896/4, 896/5, 896/6, 896/7, 896/8, 896/9, 896/10, 896/11, 896/12, 896/13, 1612/9, 1612/19, 1612/20 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1232/2 des Marktes Dollnstein, Gemarkung Dollnstein.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E+DG oder (II) als Höchstgrenze) Erdgeschoss + Dachgeschoss

E+DG (II) als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise

SD, WD, PD Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WH Satteldach, Walmdach, Pultdach

Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Baumanpflanzung vorgeschlagen

Vorhandene Bäume

Grünflächen, öffentlich

Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulösen

20 kV-Kabeltrasse und E-Versorgungstrasse

Flurstücknummern

Vermessung (z.B. Strasse)

Nutzungsschablone

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C. Hinweise durch Text

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Telekom AG und der N-ERGIE Netz GmbH einzuhalten. Zu messen jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. (DIN 19798)

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.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet. Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu ermitteln, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Erneuerbare Energien, z. B. Solarenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise

11. Die Wandhöhe beträgt max. 7,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

SCHEMASCHNITTE:



II = E + DG

12. 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.

20. Dächer

21. Die Dachneigung wird mit 10° bis 40° festgesetzt.

Dachneigung für Pultdächer < 30°.

22. Die Dachneigung wird bei Geschözzahl E + DG mit 20° - 30° festgesetzt.

bei Geschözzahl E + DG mit 20° - 38° festgesetzt.

23. Dachanschnitte sind unzulässig (Negativgauben).

Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.

Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Es sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtsfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf; der Abstand untereinander muß größer als 1,5 m sein.

24. Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzurichten, Auslegespargen sind nicht zulässig.

30. Höhenlage der Gebäude

31. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Zwischen hängseitigen Gebäuden und Straße darf aufgeführt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert.

40. Äußere Gestaltung der Gebäude

41. Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu versehen.

Es sind auch begrünte Dächer zulässig.

Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

42. Hausgruppen sollen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.

50. Garagen und Nebengebäude

51. Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 9 m zulässig.

52. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dollnstein ist zu beachten.

Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht möglich.

53. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

60. Grundstück

61. Keller sind wasserdicht auszuführen.

62. "Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehälters von fünf Kubikmetern vorzuziehen ist; andere Ableitungen sind nur mit Genehmigung des Marktes Dollnstein zulässig." Die Grundstücke im Süden des Planbereiches sollen eine getrennte Abwasserableitung vornehmen, da in diesem Bereich eine vorhandene Oberflächenwasserabteilung genutzt werden kann.

63. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind undurchlässig zu gestalten.

64. Hausdränagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden.

65. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

66. Dachflächenwasser ist, soweit es nicht über ein Mäulen-Rygolet-System versickert wird oder auf dem Grundstück nicht gesammelt werden kann, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

70. Grünordnung

71. Auf allen Grundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau entsprechend Empfehlungstabelle zu pflanzen.

72. Die ausgewiesenen Flächen in den privaten Bauparzellen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzengesellschaften. Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Westen des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft. (Streubestweide)

80. Einfriedung

Sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sind zugelassen. Im Vorgartenbereich dürfen jedoch keine Maschendrahtzäune erstellt werden.

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

90. Bodendenkmäler

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege durch den Bauherrn zu informieren.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktrat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 11.05.2011 die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Am Försterweg" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 25.07.2011 ortsüblich bekanntgegeben.

Dollnstein, 24. MAI 2012

1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 01.08.2011 bis 01.09.2011 durchgeführt worden.

Dollnstein, 24. MAI 2012

1. Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 22.07.2011 in der Zeit vom 01.08.2011 bis 01.09.2011 am Verfahren beteiligt worden.

Dollnstein, 24. MAI 2012

1. Bürgermeister

4. Der Marktrat hat am 26.10.2011 den Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dollnstein, 24. MAI 2012

1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 21.11.2011 bis 21.12.2011 öffentlich ausliegen (§ 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, 24. MAI 2012

1. Bürgermeister

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, 24. MAI 2012

1. Bürgermeister

7. Der Marktrat hat am 26.04.2012 den Bebauungsplan in der Planfassung vom 17.10.2011 samt Begründung vom 8.11.2011 als Satzung beschlossen.

Dollnstein, 24. MAI 2012

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss vom 26.04.2012 ist am 24.05.2012 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, 24. MAI 2012

1. Bürgermeister

- Bekanntmachung: 24.05.2012
Ausgehängt am: 24. MAI 2012
Abgenommen am: 12. JUNI 2012

Dollnstein 12. JUNI 2012

(Ort, Datum, Siegel)

Gefertigt: Eichstätt, 17.10.2011

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

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM FÖRSTERWEG" MARKT DOLLNSTEIN

11.112-13