1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM FÖRSTERWEG" MARKT DOLLNSTEIN

11.112-13

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

3. Bauweise, Baugrenze

o	Offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD, WD, PD	Satteldach, Walmdach, Pultdach
WH	Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)
– – · – – · – – · – –	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßennbegrenzungslinie

5. Grünflächen

	Baumanpflanzung vorgeschlagen
	Vorhandene Bäume
	Grünflächen, öffentlich

Umgrenzung 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

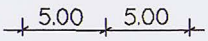
Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulassen

20 kV-Kabeltrasse und E-Versorgungstrasse

645

Flurstücknummern



Vermaßung (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 1998)

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 erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

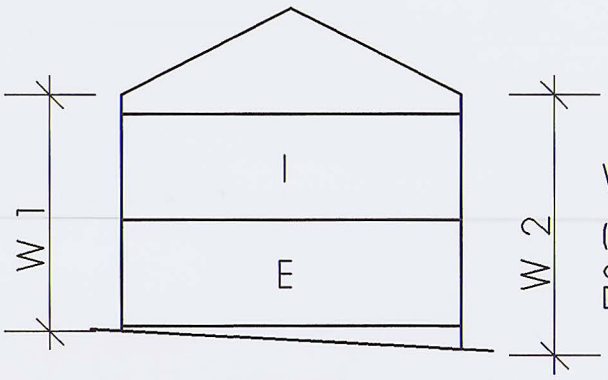
Erneuerbare Energien, z. B. Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

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

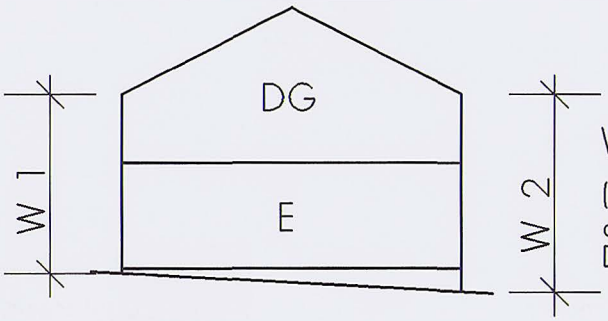
SCHEMASCHNITTE:



WH = (W1 + W2) : 2 = $\leq$ 7,00 m

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

II = E + I + DG



WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 7,00 m

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

II = E + DG

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 Die Dachneigung wird mit 10° bis 40° festgesetzt.
Dachneigung für Pultdächer < 30°.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + I + DG mit 20° - 30° festgesetzt.
bei Geschoßzahl E + DG mit 20° - 38° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte 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.

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

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Zwischen hangseitigem Gebäude und Straße darf aufgefüllt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu versehen.
Es sind auch begrünte Dächer zulässig.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

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

5.0 Garagen und Nebengebäude

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

5.2 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dollnstein ist zu beachten.
Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht möglich.

5.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.0 Grundstück

6.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.

6.2 "Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehältnisses von fünf Kubikmetern vorzuhalten 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 Oberflächenentwässerungsleitung genutzt werden kann.

6.3 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind undurchlässig zu gestalten.

6.4 Hausdränagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

6.5 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

6.6 Dachflächenwasser ist, soweit es nicht über ein Mulden-Rygolen-System versickert wird oder auf dem Grundstück nicht gesammelt werden kann, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

7.0 Grünordnung

7.1 Auf allen Grundstücken ist pro 200 m^2 Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Empfehlungsliste zu pflanzen.

7.2 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 Pflanzgesellschaften.
Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Westen des Geltungsbereichs anzulegene Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft. (Streuobstwiese)

8.0 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.

9.0 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes samt Begründung gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dollnstein, 24. MAI 2012

.....
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begrüundung hat in der Zeit vom 21.11.2011 bis 21.12.2011 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, 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)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 17.10.2011

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