PRÄAMBEL

Der Markt Dollnstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II" für das Gebiet südlich der Thorleitenstraße und westlich der Jurahöhe auf der Gemarkung Dollnstein als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.07.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

OK FFB 488,3 — Oberkante Fertigfußboden, als Höchstmaß in Metern, Bezug: Normalhöhennull

WH 6 m — Wandhöhe, als Höchstmaß

FH 9 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

V — Versickerungsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

PLANGRUNDLAGE

1186 — Flurstücksgrenzen und -nummern

bestehende Gebäude

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Bebauungsvorschlag mit geplanten Grundstücksgrenzen

487.0 — Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

Kennzeichnung Baumfallgrenze

öffentliche Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Blockheizkraftwerke) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zulässig.

1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden darf im Erdgeschoss die durch Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

2.3 Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

2.4 Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 9 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

2.5 Die zulässige Zahl der Wohnungen wird in Abhängigkeit der Baugrundstücksgröße festgesetzt:

Mindestbaugrundstücksgröße	Wohnungsgröße (Wohnfläche)
300 m²	≥ 100 m²
240 m²	≥ 70 m² bis < 100 m²
205 m²	< 70 m²

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Davon abweichend wird die Errichtung von Garagen und Carports in den Teilbereichen Nord, Mitte-West und Ost des allgemeinen Wohngebiets mit den gemäß Festsetzung Ziffer 4.4 von Art. 6 BayBO abweichend festgesetzten Wandhöhen, innerhalb von Abstandsflächen sowie für Grenzgaragen und -carports, als zulässig festgesetzt.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf eine Länge von 20 m und die Länge der Einzelhäuser eine Länge von 16 m nicht überschreiten.

4. Garagen, Carports und Nebengebäude

4.1 Die Errichtung von Garagen, Carports sowie Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

4.3 Garagen und Carports dürfen von der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie gemessen in einer Tiefe bis 15 m errichtet werden.

4.4 Garagen und Carports dürfen in den Teilbereichen Nord, Mitte-West und Ost des allgemeinen Wohngebiets innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

5.1 Als Dachform werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 34°, bezogen auf die Horizontale, als zulässig festgesetzt.

5.2 Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

5.3 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind die Dächer mit derselben Dachneigung zu versehen.

5.4 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

5.5 Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.

5.6 Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

5.7 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine oder Ziegelpfannen in rot, braun sowie anthrazit zulässig.
Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer zulässig.

5.8 Dachsteine oder Ziegelpfannen in hochglänzender Ausführung sind für die Eindeckung von Dächern unzulässig.

5.9 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

5.10 Einfriedungen an den Straßenfronten

5.10.1 Einfriedungen an den Straßenfronten sind als Staketenzäune, Metallgitterzäune oder Mauern (Naturstein oder verputzt) auszuführen und müssen mindestens 1 m vom Straßenrand oder der Gehsteighinterkante entfernt sein. Diese Fläche verbleibt im Besitz des Anliegers und muss von ihm bepflanzt und gepflegt werden.

5.10.2 Zäune einschließlich Sockel dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Mauern eine Gesamthöhe von 0,90 m nicht überschreiten.

5.11 Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

5.11.1 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben den in Ziffer 5.10.1 genannten Zäunen auch Maschendrahtzäune ohne sichtbaren Sockel oder Fundament zulässig. Die Zaunhöhe darf höchstens 1,50 m betragen.

5.11.2 Der Zaun zwischen den Grundstücken muss mindestens 5 cm Bodenfreiheit aufweisen.

5.11.3 Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

5.12 Zur Hinter- und Vorpflanzung aller Zäune oder statt Zäune sind keine Nadelgehölze (u.a. Thujen, Fichten) zulässig.

5.13 Auffüllungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

6. Grünordnung und Bodenschutz

6.1 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Lagerplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

6.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split-/ und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 10 % der Baugrundstücksfläche zulässig.

6.3 Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern.

6.4 Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der folgenden Artenliste und Mindestgröße zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen:

Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 12-14 cm

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feldahorn ‚Elsrijk'
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Catalpa bignonioides ‚Nana'	Trompetenbaum
Malus in Arten und Sorten	Apfel/Zierapfel
Quercus robur „Fastigiata"	Säulen-Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aria ‚Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere
Obststämme (bevorzugt regionale Sorten)	

6.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m für Sträucher und 10 m für Bäume. Es ist ein Verbissschutz herzustellen. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten,

für Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm,

für Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Sträucher (aus dem Herkunftsgebiet 14 „Fränkische Alb")

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume (Randpflanzung und Straßenraum):

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Amber styraciflua	Amberbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis"	Falscher Christusdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde Sorte Greenspire

6.6 Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind die oben aufgeführten Baumarten und Pflanzgrößen zu pflanzen. Die Gehölze sind entsprechend zu pflegen, zu schützen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen

6.7 Flachdächer, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht zur Solarenergienutzung verwendet werden, sind auf mindestens 70 % der Fläche dauerhaft zu begrünen.

6.8 Die Errichtung von Anlagen und Bauteilen, wie Sockelmauern bei Zäunen, Gabionen oder geschlossenen Sichtschutzkonstruktionen etc., die die Durchlässigkeit des Planungsraumes für Tiere einschränken, sind nicht zulässig. Einfriedungen jeglicher Art haben einen Bodenabstand von mind. 5 cm aufzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 06.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II" in der Fassung vom 06.11.2021 hat in der Zeit vom 07.12.2020 bis 12.02.2021 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II" in der Fassung vom 06.11.2021 hat in der Zeit vom 07.12.2020 bis 12.02.2021 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II" in der Fassung vom 23.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II" in der Fassung vom 23.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 öffentlich ausgelegt.

6) Der Markt Dollnstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.07.2022 den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2022 als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

Dollnstein, den .....

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dollnstein, den .....

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf)

HINWEISE

1. **Bodendenkmalpflege:** Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

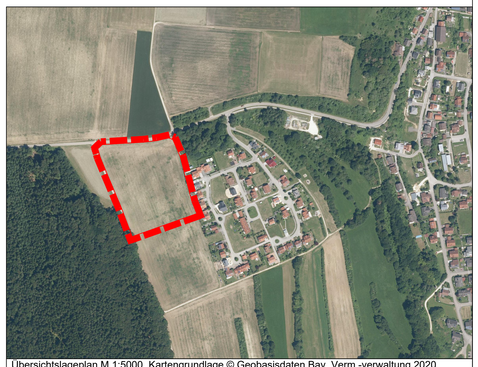
2. **Niederschlagswasserversickerung:** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.
Es kann möglicherweise bei Schneeschmelze oder einem Starkniederschlag, wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.

3. **Pflanzabstände:** Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3) zu beachten.
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

4. **Boden:** Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.

5. **Immissionsschutz:** Aufgrund der Thorleitenstraße ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Eine Grundrissorientierung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen nicht in Richtung der nördlichen Straße wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen, die Ausführung von Fenstern der vorgenannten Räume mit Blick auf die Straße mind. in Schallschutzklasse 3 vorzunehmen.
Von den umliegenden land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

6. **Forstwirtschaft:** Durch den Anschluss an die Thorleitenstraße dient der Weg auf der FINr. 1184/0, Gmkg Dollnstein, nach Art. 14 Abs. 1 S.2 Nr. 2 BayWaldG der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des angrenzenden Kleinprivatwaldes. Den Erhalt seiner jetzigen Form gilt es deshalb aus forstfachlicher Sicht im weiteren Verfahren zu verfolgen.
Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen im Westen und Osten sind offene Feuerstätten oder unverwehrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig.



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2020

Markt Dollnstein
Papst-Viktor-Straße 35
91795 Dollnstein

Bebauungsplan "Am Pfaffenbügel II" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 L	26.07.2022	27.07.2022	868 - 3

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Rainer Brahm
Nicolas Schmelter
Jan Garkisch

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315884927
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung:
Rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten