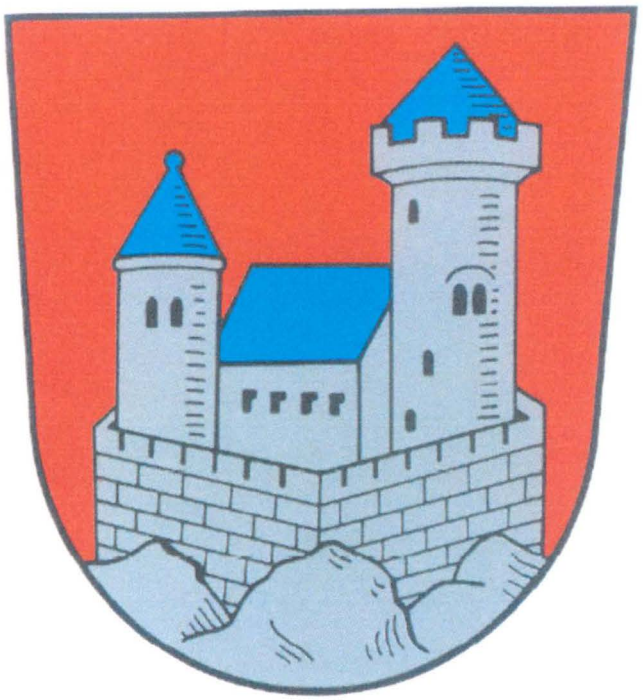
Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 7
der Marktgemeinde Dollnstein

Landkreis Eichstätt



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

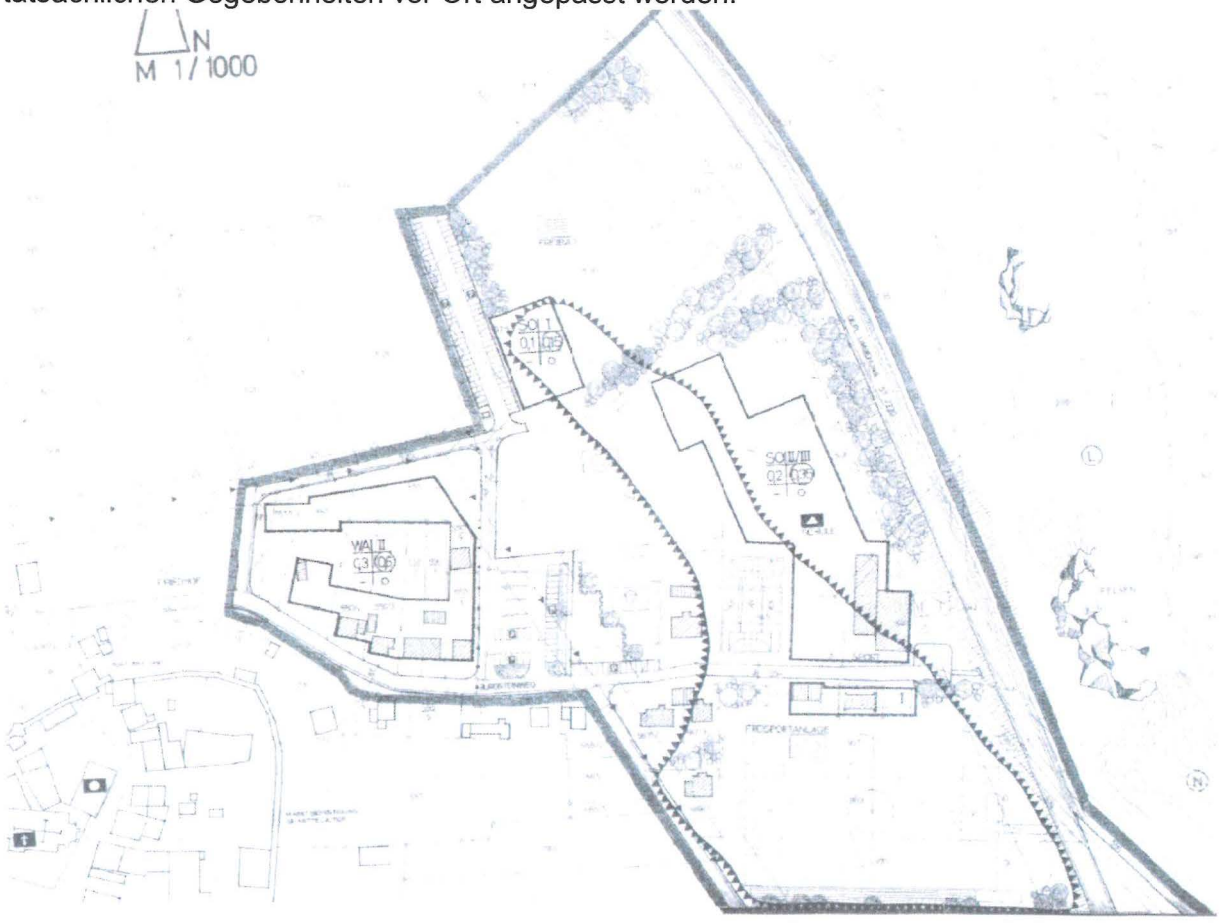
Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027
Fax. 08421/5443

1.0 Allgemeines

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.
Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung einschließlich Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.
Die Änderung von Bauleitplänen wird von der Marktgemeinde Dollnstein in eigener Verantwortung durchgeführt.
Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten, nach Abschluss des Verfahrens ist eine Genehmigung von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens gegeben. (§ 30 BauGB)

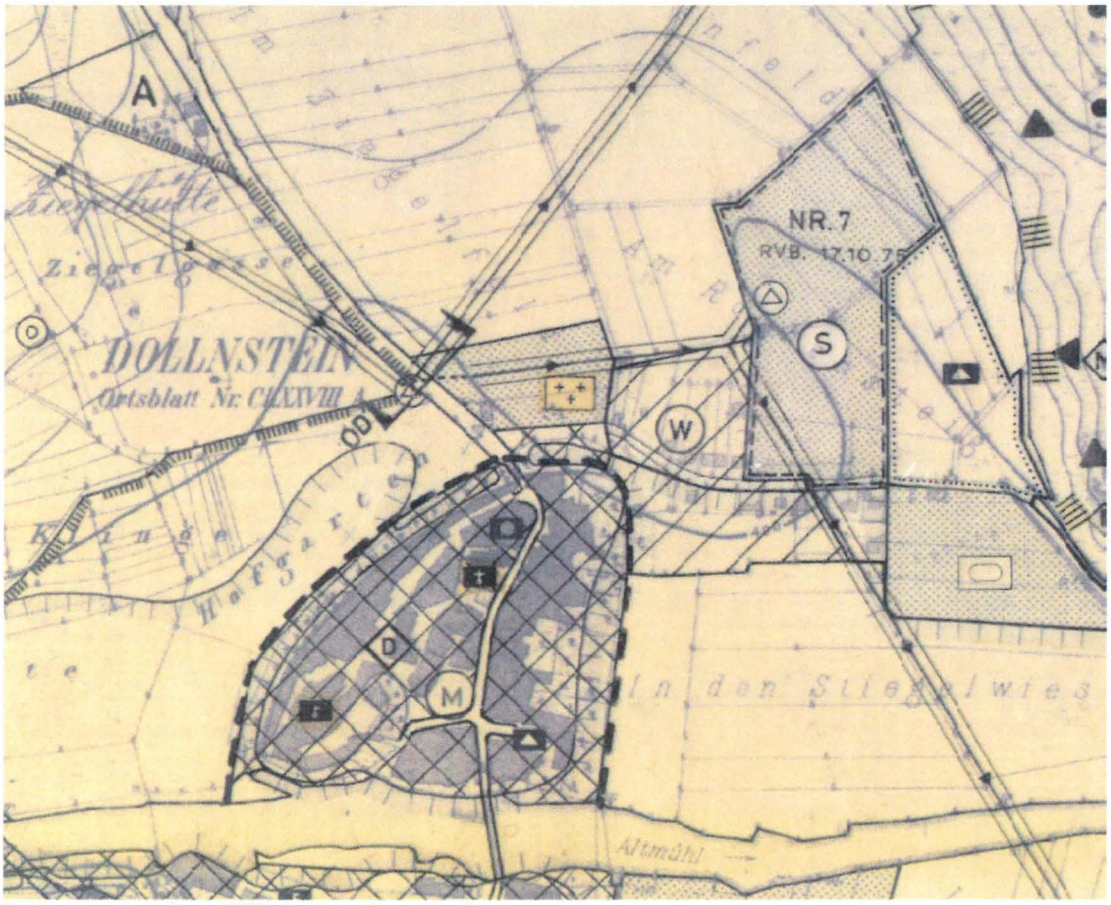
1.1 Anlass zur Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 7 des Marktes Dollnstein wurde im Jahre 1975 aufgestellt. Der Marktrat der Marktgemeinde Dollnstein hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 des Marktes Dollnstein „Schul- und Sportzentrum“ beschlossen..Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll den zunehmenden Wünschen nach anderen Dachformen, wie z.B. auch Pultdächern, Rechnung getragen werden. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorhandene Erweiterungsfläche für die Schule soll entfallen, ebenso der geplante Umgehungsbereich der Staatsstraße 2230. Der Bebauungsplan soll den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahr 1975

Luftbild des Bebauungsplanes



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird dem neuen Bebauungsplanumgriff angepasst.

1.2 Folgende Änderungen wurden beschlossen:

1.0 Die Baugrenzen zwischen den Grundstücken wurden gestrichen. Baugrenzen im Bereich der Schule wurden generell entfernt.
Da die Umverlegung der Staatsstraße 2230 aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht mehr möglich ist, wird die Umgehungsstraße aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Die ursprünglich im Bebauungsplangebiet enthaltenen Flächen für Freibad werden herausgenommen, da nicht beabsichtigt ist, hier noch bauliche Veränderungen vorzunehmen.
Die Flur Nr. 541 wird ebenfalls aus der Planung herausgenommen, da eine weitere Erweiterung der Schule nicht mehr vorgesehen ist.

2.0 Die zulässige Wandhöhe wird bei E + DG = II und bei E + I + DG = II mit 6,5 m festgelegt. Die Berechnung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Bei der Berechnung der Wandhöhe wird die berg- und talseitige Wandhöhe aufaddiert, halbiert und dann mit der zulässigen Wandhöhe verglichen (siehe Schemaschnitte).

3.0 Die gesamte ehemalige Satzung vom 1975 wurde überarbeitet und den Gegebenheiten angepasst, um im Bereich der Wohnbebauung eine Genehmigung von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu ermöglichen.

4.0 Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 geändert. Die Geschossflächenzahl bleibt mit 0,6 unverändert. Die Erhöhung der Grundflächenzahl lässt eine verdichtete Bebauung zu und trägt damit der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung (§ 1 a Abs.2 BauGB). Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen wurde grundsätzlich mit 3,0 m festgesetzt.

5.0 Eine Neuparzellierung für die Flur Nr. 550/4, 550/3, 550/2, 550/6, 550 und 550/7 ist nicht möglich, da die Grundstückseigentümer nicht bereit sind, Flächen für eine Erschließung der übertiefen Grundstücke abzutreten.
Die westliche Teilfläche der Flur Nr. 546 wird als Kleingartenanlage ausgewiesen.

1.3 Sonstiges:

Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das Änderungsverfahren keinen zusätzlichen Bedarf.

1.4 N-ERGIE Netz GmbH

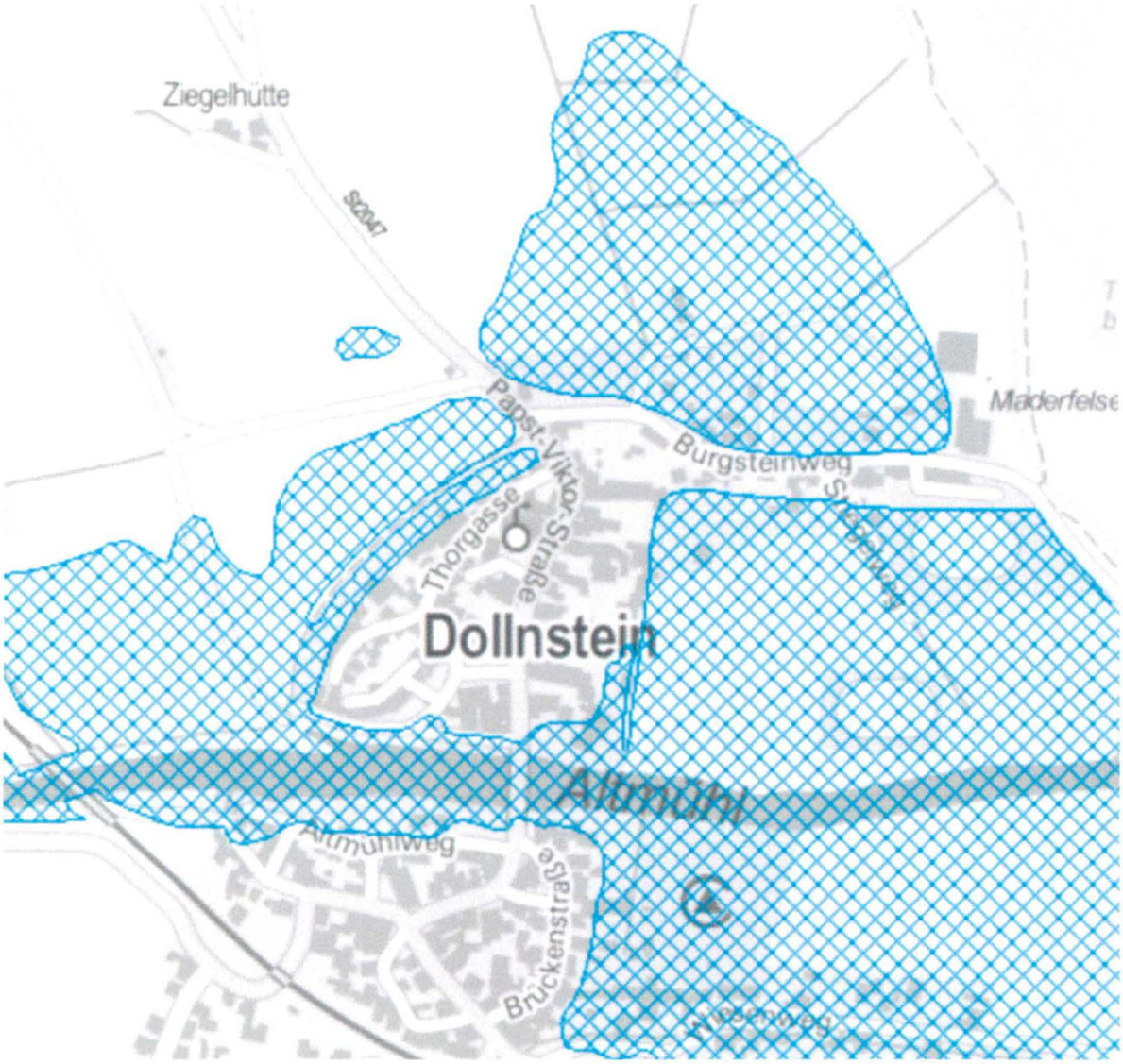
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihren Planungsvorhaben zu berücksichtigen

2.0 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz, Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen
Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
Da sich der Umgriff des bisher genehmigten Bebauungsplanes deutlich verringert und nur die Grundflächenzahl geändert wird, kann auf ökologische Ausgleichsflächen verzichtet werden.
Die Randbereiche des Plangebietes im nördlichen Bereich sollen eine auf den

privaten Flächen angelegte Ortsrandeingrünung erfahren.

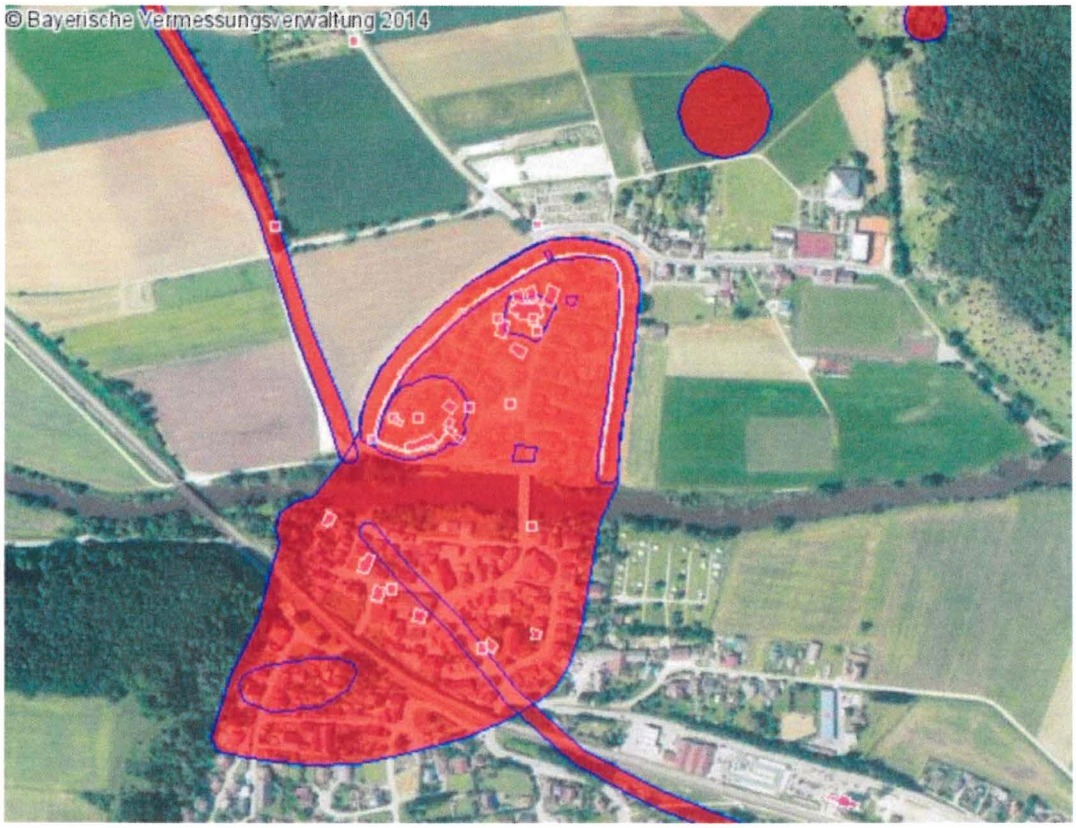
3.0 Bestehende Überschwemmungsgebiete:



Überschwemmungsgebiete im Bereich des Bebauungsplanes

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes werden im Bebauungsplan aufgenommen.

4.0 Denkmalpflege



Ausschnitt aus dem Bayernviewer Denkmal

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (Inv.-Nr. D-1-7132-0059: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Marktsiedlung von Dollnstein; Inv.-Nr. D-1-7132-0058: Siedlung des frühen Mittelalters) weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist daher nicht ausreichend.

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 zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 /

Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Liste der Bodendenkmäler:

- D-1-7132-0046 Mittelalterliche Burg Dollnstein, Siedlung des frühen Mittelalters der Bronzezeit.
- D-1-7132-0055 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul.
- D-1-7132-0057 Höhlenstation des Jungpaläolithikums und des Mesolithikums.
- D-1-7132-0058 Siedlung des frühen Mittelalters.
- D-1-7132-0059 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Marktsiedlung von Dollnstein.
- D-1-7132-0062 Abschnittsbefestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7132-0063 Höhlenstation des Mittelpaläolithikums.
- D-1-7132-0064 Körpergräber des frühen Mittelalters.
- D-1-7132-0066 Freilandstation des Mesolithikums.
- D-1-7132-0068 Höhlenstation des Spätpaläolithikums und Mesolithikums.
- D-1-7132-0070 Grabhügel der Hallstattzeit.
- D-1-7132-0071 Höhlenstation des Spätpaläolithikums und Frühmesolithikums.
- D-1-7132-0072 Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7132-0073 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St.Ulrich.
- D-1-7132-0074 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St.Johannes.
- D-1-7132-0076 Mittelalterliche Wasserburg, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Lambert.
- D-1-7132-0077 Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-1-7132-0078 Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-1-7132-0127 Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-1-7132-0128 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Sola.
- D-1-7132-0131 Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7132-0134 Siedlung der Hallstattzeit.
- D-1-7132-0136 Siedlung der Hallstattzeit.
- D-1-7132-0137 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7132-0138 Opferplatz der Urnenfelderzeit.
- D-1-7132-0139 Station des Spätpaläolithikums und Mesolithikums, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder und Hallstattzeit.
- D-1-7132-0140 Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7132-0141 Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Dollnstein.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Marktbefestigung (D-1-76-121-1) bzw. dem Ensemble Ortskern Dollenstein (E-1-76-121-1) und folgenden weiteren Einzelbaudenkmälern

- D-1-76-121-17, Ehem. Fürstbischöfliches Kastnerhaus, jetzt Wohnhaus, stattlicher dreigeschossiger Steilgiebelbau mit Zwerchhaus, 17./18. Jh., stark erneuert; ehem. Zehentstadel, 18./ Anfang 19. Jh., mit Kalkplattendach.
- D-1-76-121-2, Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Saalkirche mit Steildach, ehem. romanische Anlage, geweiht 1063, gotischer Chor um 1320/30, Mansardhelm des Turms von Gabriel de Gabrieli 1728, Langhaus 1842 verlängert und 1931/32 zur dreischiffigen Anlage erweitert; mit Ausstattung; Ummauerung des ehem. Friedhofs, im Kern mittelalterlich, teilweise erneuert; mit Widenbauer-Kapelle, 19. Jh. (gegenüber Papst-Viktor-Straße 17).
- D-1-76-121-22, Ehem. Gefängnis, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, erdgeschossiger breitgelagerter Satteldachbau, Anfang 19. Jh.; an die Pfarrkirche angebaut.
- D-1-76-121-3, Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerk-Obergeschoss, 18. Jh., erneuert.
- D-1-76-121-5, Pfarrhof, zweigeschossiger Mansarddachbau mit mittigem Zwerchhaus, Putzbandgliederung und Putzrahmungen um die Fenster, von Gabriel de Gabrieli erbaut 1744; Pfarrgartenmauer, 18. Jh.
- D-1-76-121-69, Ehem. Handwerkerhaus, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständgier Flachsatteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss und Kalkplattendach, mit integriertem kleinem Stallteil, 2. Hälfte 17. Jh.

befinden
Durchaus bestehende Bedenken gegen eine Bebauung der ehemals freien Feldflur im Vorfeld der Marktbefestigung werden angesichts der bereits bestehenden Bebauung zurückgestellt, sofern Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert bleiben.
Zunächst halten wir es für erforderlich die genannten Denkmäler mit Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk kenntlich zu machen. Bei wesentlichen Veränderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zur bereits bestehenden Umgebungsbebauung unterliegt das Vorhaben in jedem Falle gemäß Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen

Bestehende Bedenken gegen eine Bebauung der ehemals freien Feldflur im Vorfeld der Marktbefestigung können angesichts der bereits bestehenden Bebauung zurückgestellt werden, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert bleiben. Bestehende Sichtbezüge

werden dadurch nicht gestört.

5.0 Sonstiges:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in enger Absprache mit der Marktgemeinde Dollnstein.

Eichstätt, den 03.06.2014

.....
Böhm, Architekt

Dollnstein, den 08. OKT. 2014

.....
Roßkopf, 1. Bürgermeister
der Marktgemeinde Dollnstein

S:\OfficeRechner\Bebauungspläne\DOLLNSTE\Bebauungsplan Nr. 7\Schriftverkehr\Begründung\Begründung_03.06.2014.docx