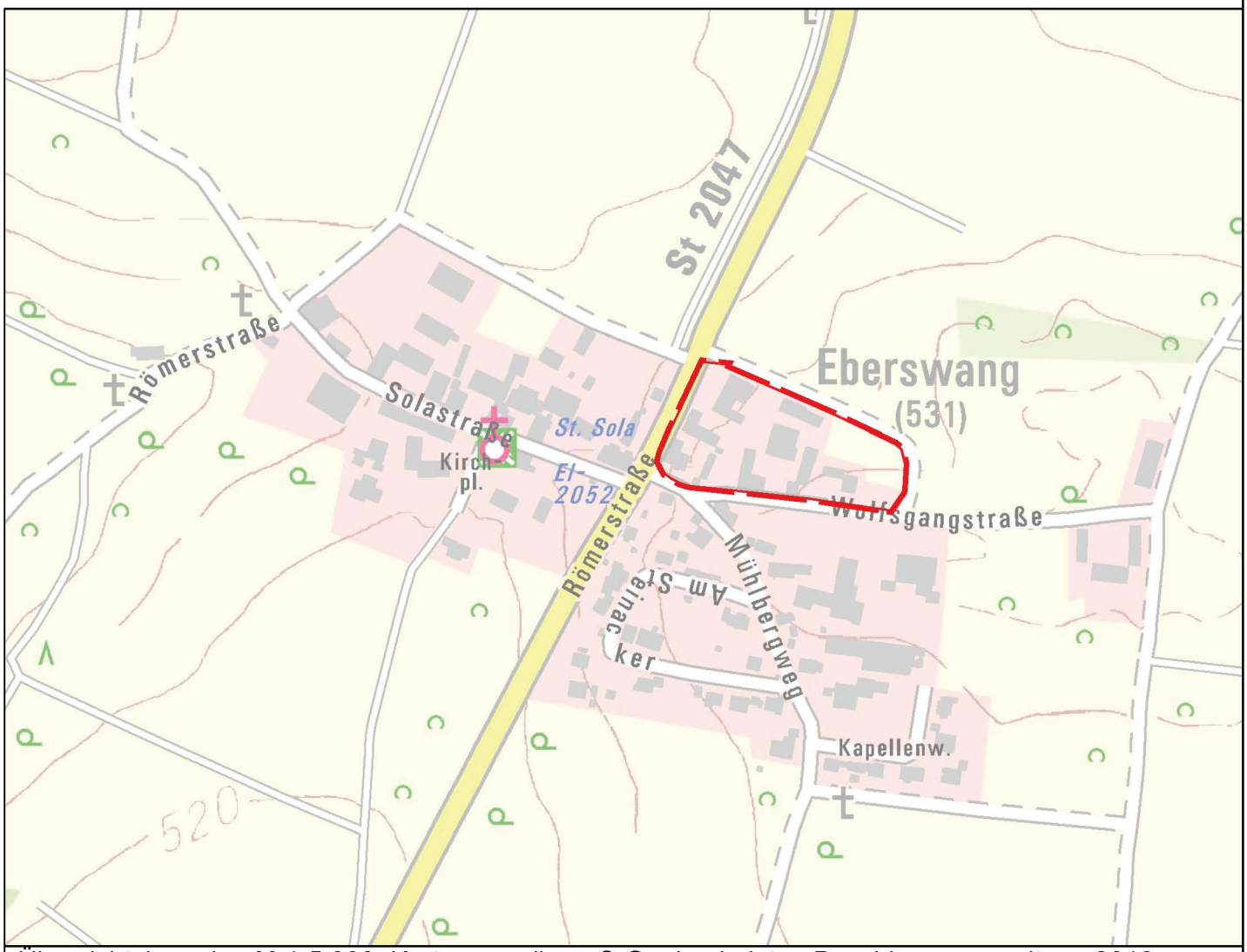


Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2018

Markt Dollnstein
Papst-Viktor-Str. 35
91795 Dollnstein

Bebauungsplan "Dorfgebiet Eberswang" mit integrierter Grünordnung

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 ÜL	12.03.2020	19.02.2020	903 - 03

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Jörn Wagner
Raphael Schneider
Rainer Brahm

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung:
rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.2.1. Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

WH 9m
FH 12m — 2.8. Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe in Metern, Firsthöhe in Metern, Bezug: Geländeoberfläche

WH 551m NHN
FH 555m NHN — 2.8. Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe in Metern, Firsthöhe in Metern, Bezug: Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — 3.1. Offene Bauweise

a — 3.3. Abweichende Bauweise

EH — 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

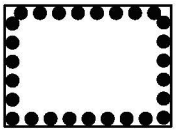
6. Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

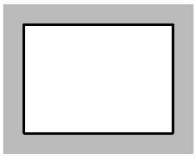


13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

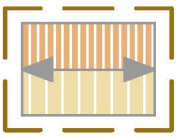
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANGRUNDLAGE

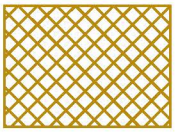
Flurstückgrenzen und -nummern

Bestehende Gebäude

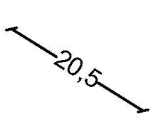
DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS **(ohne Festsetzungscharakter)**



Geplante Gebäude mit Firstrichtung, geplante Grundstücksgrenze



Geplante private Verkehrsfläche



Maßzahl in Metern

Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

Punkt mit Kennzeichnung

SATZUNG

Der Markt Dollnstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 „Dorfgebiet Eberswang“ als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.02.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

1.2 Die in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden als unzulässig festgesetzt.

1.3 Innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets wird zusätzlich landwirtschaftliche Nutztierhaltung als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).

2.2 Innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.3 Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets eine Höhe von 9 m, gemessen am höchsten Abstand von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.

2.4 Die Firsthöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets eine Höhe von 12 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

2.5 Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets die in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull, gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.

2.6 Die Firsthöhe von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets die in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im Dorfgebiet sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

3.3 Innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.4 Innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets gilt eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m betragen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist im Dorfgebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 70 m² nicht überschreiten.

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

5.1 Als Dachformen sind im Dorfgebiet Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

5.2 Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.

5.3 Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

5.4 Für Garagen sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

5.5 Zulässige Dachfarben für die Eindeckung von Dächern sind rot, braun sowie anthrazit. Zusätzlich sind Dachbegrünungen zulässig.

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

5.7 Innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets sind bauliche Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen und zum Ortsrand als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Zaunsockel sind hier nicht zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Einfahrtbereich

6.1 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaates Bayern sowie der Eigentümer und jeweiligen Anlieger der Grundstücke Flst.-Nr. 50 und 51, jeweils Gemarkung Eberswang, festgesetzt.

6.2 Innerhalb der als Einfahrtbereich gekennzeichneten Strecke entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 34 kann ein Bereich von bis zu 8 m Breite von Festsetzung 8.3 ausgenommen und als Einfahrt ausgebildet werden.

7. Wasserhaushalt

7.1 Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

7.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

8. Grünordnung

8.1 Nicht zwingend zu fällende Bäume sind zu erhalten; Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig.

8.2 Die als „Erhaltung: Bäume“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8.3 Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der als Flächen mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8.4 Innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets ist je angefangener 300 m² ein standortgerechter, autochthoner Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
Die als „Erhaltung: Bäume“ festgesetzten Laubbäume können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

8.5 Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

8.6. **Artenliste**

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm:

Apfel:	Bohnapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Brettacher, Wettringer Taubenapfel
Birne:	Oberöstereichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Kirsche:	Burlat
Zwetschge:	Wangenheims Frühzwetschge, Fränkische Hauszwetschge
Walnuss:	Sämlinge

Zu verwendende Kleinbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

9. Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind 740 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Hierfür wird eine Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 2359/1, Gemarkung Dollnstein, herangezogen.

Die Fläche ist als Streuobstwiese mit einem Obstbaum als Hochstamm je angefangener 100 m² auszubilden (insgesamt 8 Bäume) und durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung aus regionaler Vermehrung als extensives Grünland zu entwickeln. Um diesen Zustand zu erhalten, ist eine extensive Schafbeweidung durchzuführen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

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. **Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B (gegen den Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. **Niederschlagswasserversickerung:** Gesammeltes Niederschlagswasser ist vor Ort über den belebten Oberboden zu versickern. 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.

4. **Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

5. **Ver- und Entsorgung:** Hinsichtlich der Versorgung des Plangebiets mit Strom wird, bei nicht vorhandenem Gehweg, ein Versorgungsstreifen von ca. 1 m Breite empfohlen.

6. **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.
   Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 14.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ in der Fassung vom 24.04.2018 hat in der Zeit vom 25.05.2018 bis 25.06.2018 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ in der Fassung vom 24.04.2018 hat in der Zeit vom 25.05.2018 bis 25.06.2018 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ in der Fassung vom 12.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2019 bis 24.01.2020 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Eberswang“ in der Fassung vom 12.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich ausgelegt.

6) Der Markt Dollnstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.02.2020 den Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2020 als Satzung beschlossen.

Dollnstein, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Dollnstein, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dollnstein, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister)