

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 Kapellenweg“ für den Bereich südlich der Wolfsgangstraße, östlich des Mühlbergwegs sowie nördlich des Kapellenwegs im Ortsteil Eberswang als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.
 - 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.
 - Innerhalb der Teilbereiche Nordost und Südost des Dorfgebiets wird zusätzlich landwirtschaftliche Nutztierhaltung als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).
 - Innerhalb der Teilbereiche Nordost und Südost des Dorfgebiets beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - Die Wandhöhe (WH) 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. Nebengebäude, z.B. Silos, und untergeordnete Bauteile, z.B. Treppenaufgänge, dürfen diese Höhe überschreiten.
 - Die Firsthöhe (FH) von Gebäuden darf innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets eine Höhe von 12 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Nebengebäude, z.B. Silos, und untergeordnete Bauteile, z.B. Treppenaufgänge, dürfen diese Höhe überschreiten.
 - Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb der Teilbereiche Nordost und Südost des Dorfgebiets die durch Planeintrag 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.
 - Die Firsthöhe von Gebäuden darf innerhalb der Teilbereiche Nordost und Südost des Dorfgebiets die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Im Dorfgebiet sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
 - Innerhalb der Teilbereiche Nordost und Südost des Dorfgebiets gilt eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Länge der Einzel- sowie Doppelhäuser darf eine Länge von 20 m nicht überschreiten.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 - 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.
 - 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.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Als Dachformen sind im Dorfgebiet ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
 - Für landwirtschaftliche Gebäude sind zusätzlich Pultdächer zulässig.
 - Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
 - Im Teilbereich West des Dorfgebiets sind für gewerbliche Betriebsgebäude zusätzlich Paralleldächer und Sheddächer zulässig.
 - Zwerggiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
 - Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.
 - Zulässige Dachfarben für die Eindeckung von Dächern sind rot, braun sowie anthrazit. Zusätzlich sind Dachbegrünungen zulässig.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
 - Innerhalb der Teilbereiche Nordost und Südost des Dorfgebiets sind bauliche Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Zaunsockel sind hier nicht zulässig.
- Wasserhaushalt**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.**
- Grünordnung**
 - Nicht zwingend zu fallende Bäume sind zu erhalten; Kappungen der Baumkronen und Abtragungen im Wurzelbereich sind unzulässig.
 - 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.
 - Innerhalb der Teilbereiche Nordost und Südost des Dorfgebiets ist je angefangener 300 m² ein standortgerechter, autochthoner Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
 - Notwendige Baumfällungen und Rüdungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

7.5. 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, Weitingner Taubenapfel |
| Birne: | Oberbayerische 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
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides 'Nana'	Trompetenbaum 'Nana'
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Für die 20 kV-Freileitung besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungssache. In diesem Bereich darf die Wuchshöhe von Gehölzen 4,5 m nicht überschreiten.

8. Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

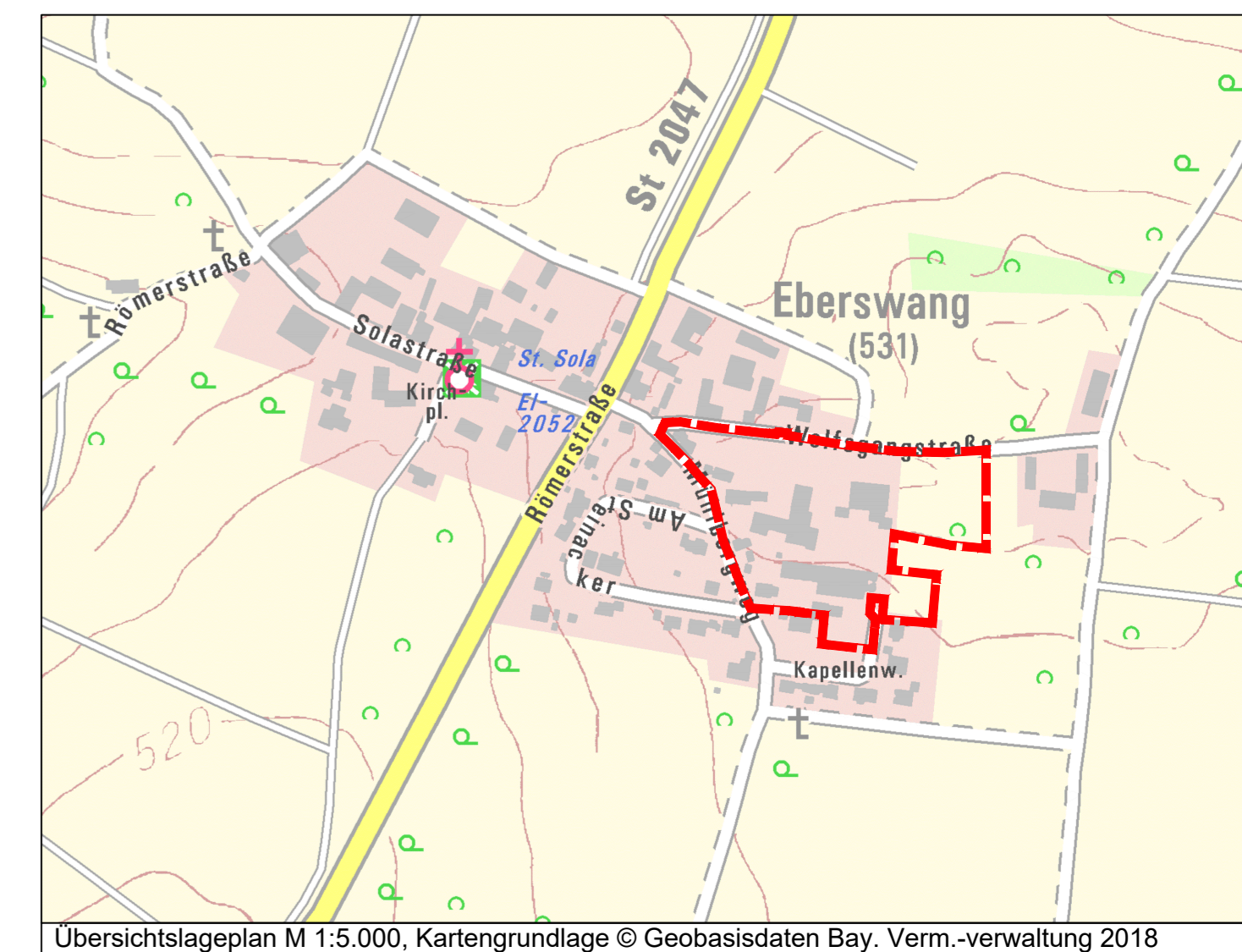
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind 2.406 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Hierfür wird eine Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 2359/1, Gemarkung Dollnstein, herangezogen.
Die Fläche ist als Streubstreuweide mit einem Obstbaum als Hochstamm je angefangener 100 m² auszubilden (insgesamt 25 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

- 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 dem 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).
- Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B, C und D sowie E und F (jeweils im Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Niederschlagswasserversickerung:** Gesammeltes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort über den belebten Oberboden zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sowie der technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) zu beachten. Sollten die Vorgaben der NwFreiV nicht erfüllt werden können, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Eberswang im Karstgebiet befindet.
- 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.
- Pflanzbestände:** 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 GVV 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- 20 kV-Freileitung - Schutzzone:** Die in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellte Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) der 20 kV-Freileitung entfällt nach erfolgtem Abbau der Freileitung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 10.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Kapellenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Kapellenweg“ in der Fassung vom 10.04.2019 hat in der Zeit vom 09.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Kapellenweg“ in der Fassung vom 10.04.2019 hat in der Zeit vom 09.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Kapellenweg“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Kapellenweg“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Dollnstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Dollnstein, den
- (Siegel) (1. Bürgermeister)
- 7) Ausgefertigt
- Dollnstein, den
- (Siegel) (1. Bürgermeister)
- 8) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Dollnstein, den
- (Siegel) (1. Bürgermeister)



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|---|---|
| <p>Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)</p> <p>1.2.1. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)</p> | <p>Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>9. Öffentliche Grünflächen</p> |
| <p>Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl</p> <p>WH 9m FH 12m 2.8. Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe (WH) in Metern, Firsthöhe (FH) in Metern Bezug: Geländeoberfläche</p> <p>WH 552m NHN FH 556m NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe (WH) in Metern, Firsthöhe (FH) in Metern Bezug: Normalhöhennull</p> | <p>Pflanzungen, 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)</p> <p>13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)</p> |
| <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>a 3.3. Abweichende Bauweise</p> <p>3.5. Baugrenze</p> | <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>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)</p> |
| <p>Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>6.2. Straßenbegrenzungslinie</p> | <p>DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)</p> <p>39/3 Flurstücksgrenzen und -nummern</p> <p>Bestehende Gebäude mit Hausnummern</p> <p>Bebauungsvorschlag</p> <p>empfohlene Firstrichtung</p> <p>Maßzahl in Metern</p> <p>Höhenlinien mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull</p> <p>Punkt mit Kennzeichnung</p> <p>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</p> <p>20 kV-Freileitung mit Schutzzone (Baubeschränkungsbereich)</p> |



Markt Dollnstein
Papst-Viktor-Str. 35
91795 Dollnstein

Bebauungsplan "Dorfgebiet Kapellenweg" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 ÜL	03.12.2019	09.10.2019	941 - 2

Planfassung: **Entwurf**

Unterschrift des Planers:

Planzeichnung Ausgleichsfläche
M 1:3000
Kartengrundlage: Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2018

Pfarrerstr. 34
90459 Nürnberg
Telefon: (0911) 999876-0
Fax: (0911) 999876-54
E-Mail: info@tb-markert.de
http://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten