

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

**MD** 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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 (WH) in Metern, Firsthöhe (FH) in Metern Bezug: Geländeoberfläche

WH 552m NHN FH 556m NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe (WH) in Metern, Firsthöhe (FH) in Metern Bezug: Normalhöhennull

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

a 3.3. Abweichende Bauweise

EH 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

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

9. Öffentliche Grünflächen

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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)

Sonstige Planzeichen

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

39/3 Flurstücksgrenzen und -nummern

Bestehende Gebäude mit Hausnummern

### DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Bebauungsvorschlag

empfohlene Firstrichtung

Maßzahl in Metern

Höhenlinien mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull

Punkt mit Kennzeichnung

20 KV-Freileitung

### SATZUNG

Der Markt Dollstein 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 (Bauordnungsverordnung - 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 Wolfgangstraße, 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 werden Dorfgebiete (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 Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 wird zusätzlich landwirtschaftliche Nutzterhaltung als unzulässig festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Innerhalb der Baugebietsteilfläche MD1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).
    - Innerhalb der Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
    - Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf innerhalb der Baugebietsteilfläche MD1 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 der Baugebietsteilfläche MD1 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 Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 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 Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 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.
    - Als Dachformen sind in den Dorfgebieten ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
    - Innerhalb der Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 gilt eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Einzelhäuser darf 20 m nicht überschreiten.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
    - Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist in den Dorfgebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> 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 in den Dorfgebieten ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
    - Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
    - In der Baugebietsteilfläche MD1 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 Dachbegrenzungen zulässig.
    - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
    - Innerhalb der Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 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 Drainpfaster) auszubilden.
  - Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.**
  - Grünordnung**
    - Nicht zwingend zu fallende Bäume sind zu erhalten; Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen 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 Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> ein standortgerechter, autochthoner Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
    - Notwendige Baumfällungen und Rodungen 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, Bretbacher, Weltringer Taubenapfel | Feld-Ahorn      |
| Birne:     | Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne                      | Grau-Erle       |
| Kirsche:   | Burlat  | Hainbuche       |
| Zwetschge: | Wangenheims Frühzwetschge, Fränkische Hauszwetschge                       | Felsenkirsche   |
| Walnuss:   | Sämlinge  | Echte Mehlbeere |
|            |   | Eberesche       |
|            |   | Speierling      |
|            |   | Elsbeere        |
- 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        |

### 8. Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind 2.406 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich. Hierfür wird eine Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 2359/1, Gemarkung Dollstein, herangezogen.

Die Fläche ist als Streuobstwiese mit einem Obstbaum als Hochstamm je angefangener 100 m<sup>2</sup> 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 den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an dem Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 9 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 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 (TREGW) zu beachten.
  - 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 dämpfen 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.



### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Dollstein 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 Dollstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

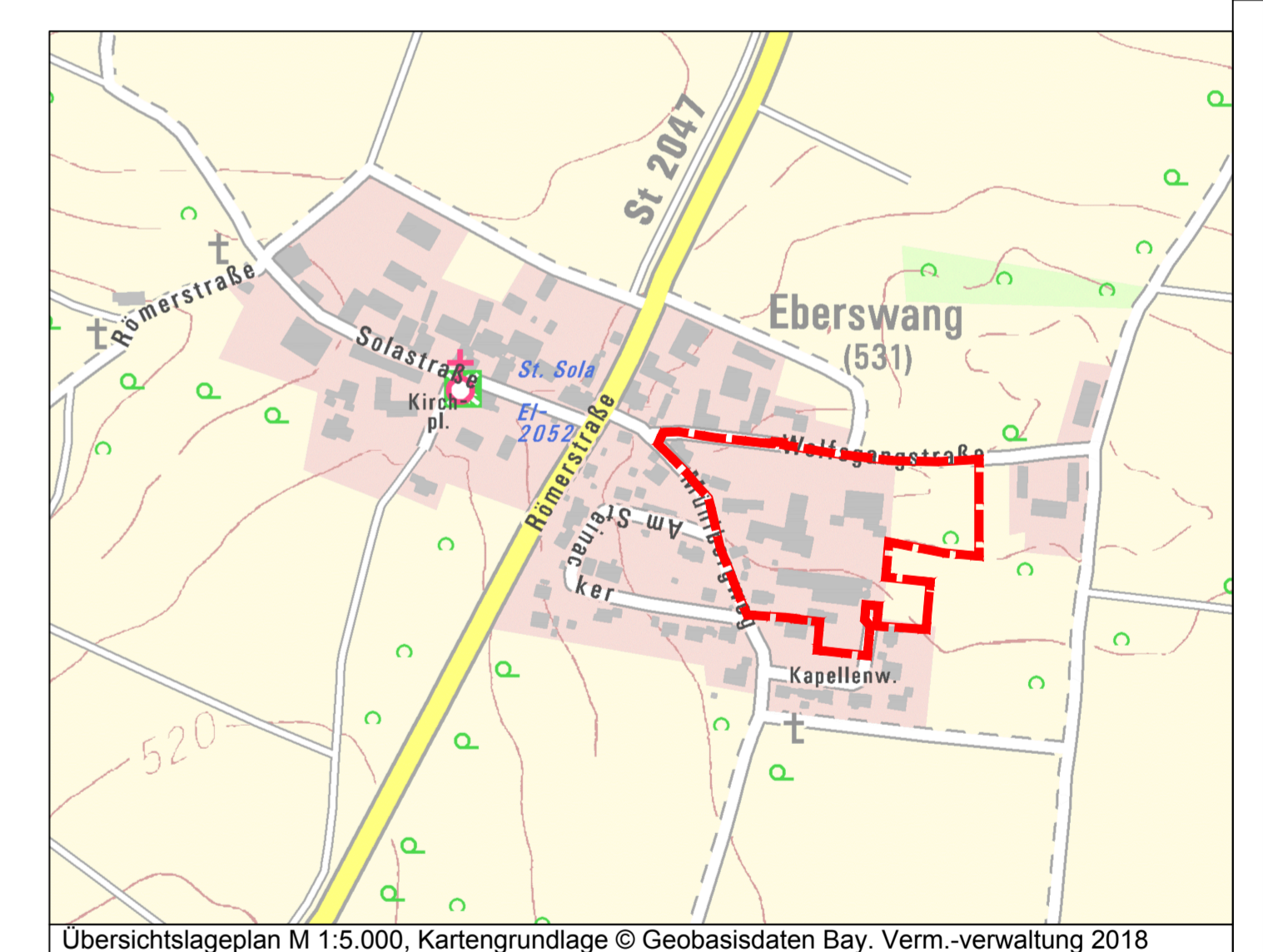
Dollstein, den .....

(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.

Dollstein, den .....

(Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)



**Markt Dollstein**  
Papst-Viktor-Str. 35  
91795 Dollstein

**Bebauungsplan "Dorfgebiet Kapellenweg" mit integriertem Grünordnungsplan**

Format DIN A1 ÜL	letzte Änderung: 01.08.2019	Datum der Planfassung: 10.04.2019	Plan-Nr.: 941 - 1
TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischauer, Stadtplaner Adrian Mendes, Stadtplaner		Planfassung: <b>Vorentwurf</b>	
Bearbeitung: Raphael Schneider Rainer Böhm		Unterschrift des Planers:	
Pflanzreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amberg-Weiden PR 298 USt-IdNr.: DE31669497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@markert.de http://www.tb-markert.de	

**TB MARKERT**  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten