

# PRÄAMBEL

Der Markt Dollnstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a, 214 und 215a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 18.12.2024 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.

# 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, Gartenbetriebe 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 (NNH) 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:

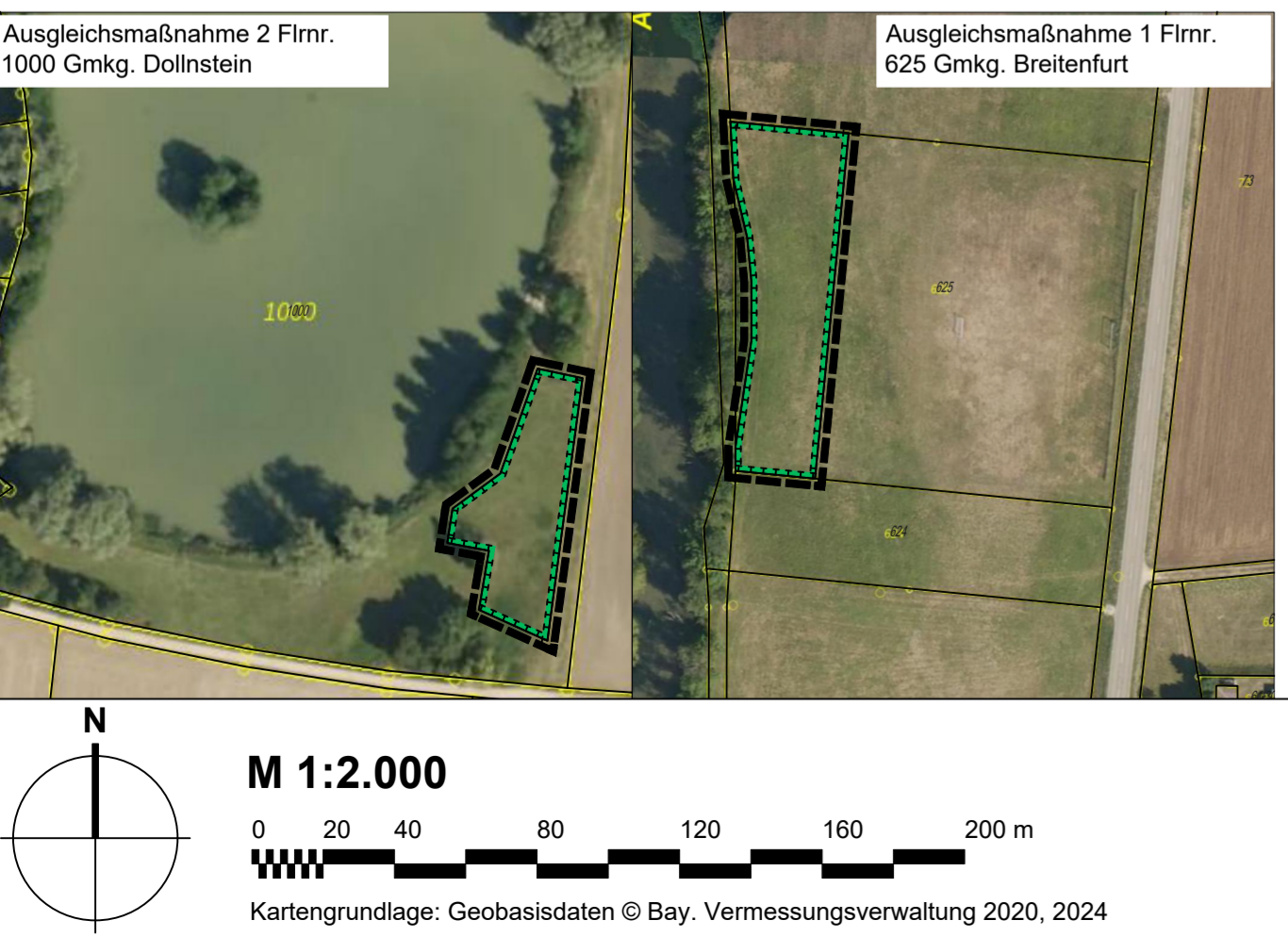
Table with 2 columns: Mindestbaugrundstücksgröße, Wohnungsgröße (Wohnfläche)

## 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.
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 Einfahrtseiten 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.



# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (WA symbol)
2. Maß der baulichen Nutzung (0,4 symbol)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (ED symbol)
6. Verkehrsflächen (Yellow symbol)
9. Grünflächen (Green symbol)
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Blue symbol)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Green circle symbol)
15. Sonstige Planzeichen (Black square symbol)

# PLANGRUNDLAGE

- 1186 Flurstücksgrenzen und -nummern
bestehende Gebäude
DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)
Bebauungsvorschlag mit geplanten Grundstücksgrenzen
Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
Kennzeichnung Baumfallgrenze
öffentliche Stellplätze

- 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 aneinandergelagert, 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 fach 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 Schleppldach auszuführen.
5.7 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine oder Ziegelpfannen in rot, braun sowie weiß 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 Gehsteigkante entfernt sein.
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.
5.11.2 Der Zaun zwischen den Grundstücken muss mindestens 5 cm Bodenfreiheit aufweisen.
5.12 Zur Hinter- und Vorpflanzung aller Zäune oder statt Zäune sind keine Nadelgehölze (u.a. Thuja, Fichte) 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.
6.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
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.
Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 12-14 cm

- Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Catalpa bignonioides, Malus in Arten und Sorten, Quercus robur, Prunus avium, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Sorbus aria, Magniflora

- Feldahorn, Bergahorn, Säulen-Hainbuche, Trompetenbaum, Apfel/Zierapfel, Säulen-Eiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Sommerlinde, Großblauige Mehlbeere

- 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.
für Bäume (aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Acer campestre, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Prunus padus, Prunus spinosa, Salix alba, Salix aurita, Salix caprea, Salix cinerea, Sorbus aucuparia

- Es sind folgende Arten zu verwenden: für Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm, Sträucher (aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“) Acer campestre, Clematis vitalba, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Frangula alnus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa arvensis, Rosa canina, Viburnum lantana, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana

- Bäume (Randpflanzung und Straßenraum) – Züchtungen mit „ markiert: Acer campestre, Acer monosperulatum, Amber styraciflua, Celtis australis, Fraxinus ornus, Gleditsia triacanthos, Quercus robur, Quercus petraea, Robinia pseudacacia, Sophora japonica, Tilia cordata, Tilia tomentosa, Zelkova serrata
6.6 Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstamm festgesetzt.
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.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.1 Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 27.601 Wertpunkten für den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ wurde mittels des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ bilanziert.
7.2 Ausgleichsmaßnahme 1: Etablierung eines Feldgehölzkomplexes (B212) auf der Flurnummer 625 Gmk.
7.3 Ausgleichsmaßnahme 2: Etablierung eines Feldgehölzkomplexes (B212) auf der Flurnummer 1000 Gmk.

# HINWEISE

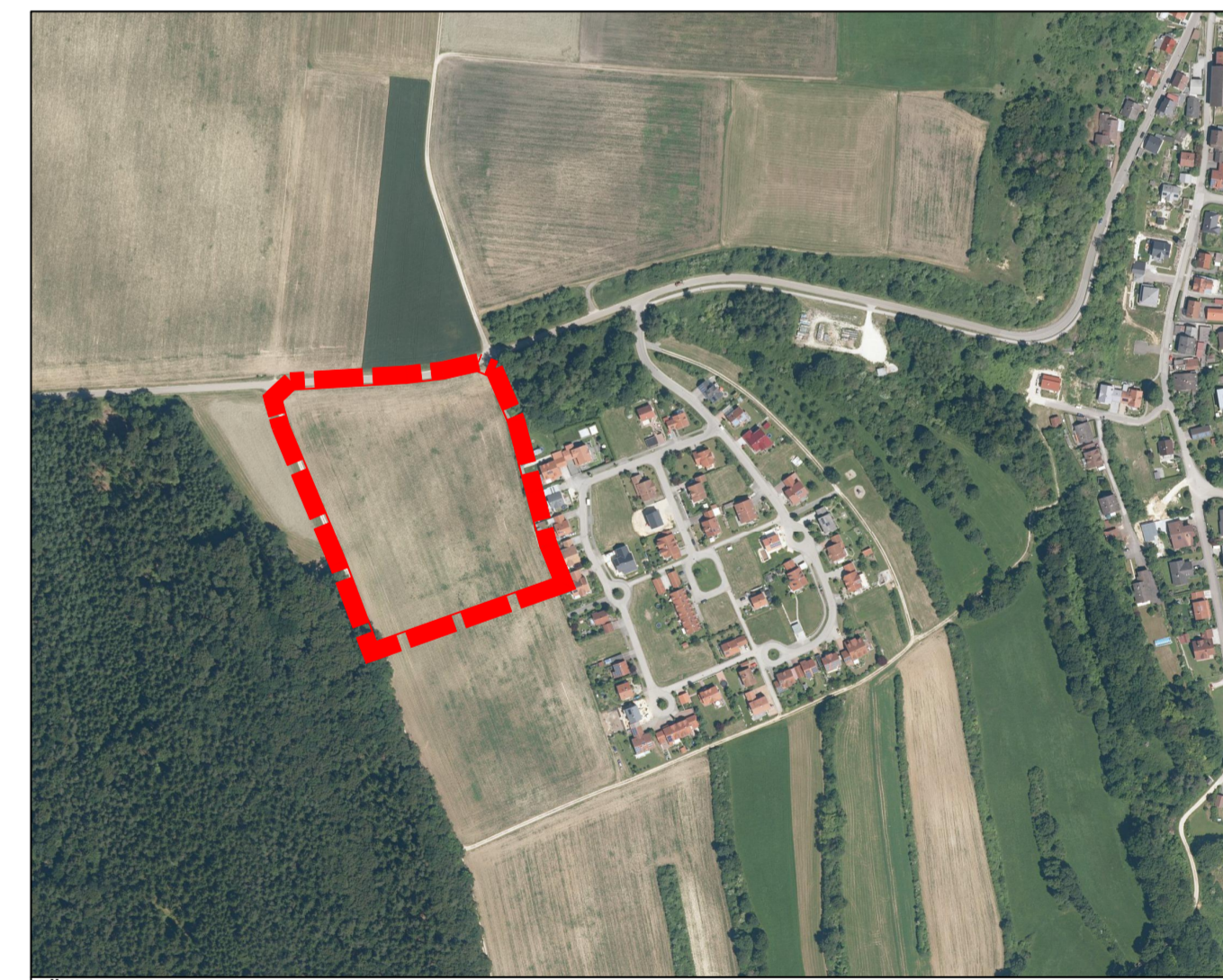
- 1. Bodendenkmalpflege: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Niederschlagswasserversickerung: Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) zu beachten.
3. Pflanzabstände: Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsanlagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) zu beachten.
4. Boden: Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
5. Immissionschutz: Aufgrund der Thorleitenstraße ist mit Verkehrslärm zu rechnen.
6. Forstwirtschaft: Durch den Anschluss an die Thorleitenstraße dient der Weg auf der FlNr. 1184/0, Gmk Dollnstein, nach Art. 14 Abs. 1 S.2 Nr. 2 BayWaldG der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des angrenzenden Kleinprivatwaldes.
7. Pflanzlisten: Die festgesetzten Bäume zur Begrünung des Straßenraums wurden unter Berücksichtigung des Klimawandels gewählt.

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Markt Dollnstein hat in der Sitzung vom 06.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ beschlossen.
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 06.11.2019 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 06.11.2019 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) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ in der Fassung vom 23.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2024 bis 06.12.2024 beteiligt.
8) Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ in der Fassung vom 23.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2024 bis 06.12.2024 öffentlich ausgelegt.
9) Der Markt Dollnstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 18.12.2024 den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.2024 als Satzung beschlossen.

- Dollnstein, den ..... (Siegel) (1. Bürgermeister Wolfgang Rotkopf)
10) Ausgefertigt Dollnstein, den ..... (Siegel) (1. Bürgermeister Wolfgang Rotkopf)
11) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Dollnstein, den ..... (Siegel) (1. Bürgermeister Wolfgang Rotkopf)



Markt Dollnstein Papst-Viktor-Straße 35 91795 Dollnstein

# Bebauungsplan "Am Pfaffenbügel II" mit integriertem Grünordnungsplan

Table with 4 columns: Format, letzte Änderung, Datum der Planfassung, Plan Nr.
Format: DIN A1 L, letzte Änderung: 18.12.2024, Datum der Planfassung: 18.12.2024, Plan Nr.: 1514 - 2

