

Die Marktgemeinde Dornbühl erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden	Bebauungsplan Nr. 20
	für das Wohngebiet
	„Am Kirchbuck II“

als Satzung:

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung, dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 15.05.2025.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,1 ha und umfasst die Flurstücke 867 (teilw.), 865 und 868/30 (teilw.) der Gemarkung Dornbühl.

I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**
Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)**
Der Planbereich wird in zwei Zonen mit unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

- Grund- und Geschosflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschoszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

- Zone I	GRZ 0,4	GFZ 0,8
- Zone II	GRZ 0,4	GFZ 0,9

Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
	Bauweise	Dachform / Dachneigung
	maximale Wandhöhe	maximale Gesamthöhe

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

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

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Öffentliche Parkplätze
-  Gehweg

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  öffentliche Grünflächen
-  private Grünflächen
-  anzupflanzende Bäume
-  anzupflanzende Sträucher/Hecke

7. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  Bestehene Wohn-/Nebengebäude
-  Mögliche Grundstücksgrenzen
-  Bebauungsvorschlag
-  ca. 760 m²
-  Mögliche Grundstücksgrößen
-  Parzellennummerierung
-  Bestehende Höhenlinien

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die Zone I werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Zone II werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; darüber ist ein Penthousegeschoss mit maximal 60% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Zonen wird wie folgt festgesetzt:

- Zone I 4 Wohnungen
- Zone II 12 Wohnungen

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,50 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen.

Zone I

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 10,5 m nicht überschreiten.

Zone II

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 8,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 10,5 m nicht überschreiten. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 21a BauNVO)

Garagen müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von 5,00 m aufweisen. Carports einen Stauraum von 1,00 m. Bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² Wohnfläche gem. WoFIV ist ein Stellplatz je Wohnung, bei einer Wohnungsgröße über 50 m² sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Garagegebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenze liegen, soweit es sich um eine Grenzbebauung handelt, jedoch nicht in den als Grünflächen dargestellten Bereichen.

Die Höhe der Garagen / Carports darf eine max. Gesamthöhe von 6,0 m bei Sattel- und Pultdächern und 3,5 m bei Flachdächern nicht überschreiten.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

Nebengebäude ohne Feuerstätten ist bis zu m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht in den als Grünflächen dargestellten Bereichen. Die maximal zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude beträgt 3,00 m.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. In den Zonen sind folgende Hausformen zulässig:

- Zone I Einzel- und Doppelhäuser
- Zone II Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser

5. Bauverbotszone entlang der Kreisstraße

Die Bauverbotszone (15 m) entlang der Kreisstraße ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

6.1. Höhenentwicklung auf den Grundstücken / Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00 m abweichend vom Urgelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Stützmauern mit einer Höhe von max. 70 cm zu dem angrenzenden Nachbargrundstück sind zulässig. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt der Höhenentwicklung des Gebäudes im Grundstück beizufügen.

6.2. Gestaltung der Dächer

In Zone I und II sind alle Dachformen zulässig. Bei der Dacheindeckung sind Rot-, Braun- oder Grautöne zu verwenden.

Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von max. 20° erlaubt. Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von max. 48° zulässig.

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für durchgängige Satteldächer), von 28° (für Schleppgauben) und von 42° (für Satteldächer und Schleppgauben) zu empfehlen.

6.3. Einfriedung

Einfriedungen im Abstand von 0,50 m zur Straßenkante sind wie zu öffentlichen Flächen als senkrecht gegliederte Holzzäune oder Metallzäune mit max. 1,2 m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Maschendrahtzäune und massive Einfriedungen (Mauern) entlang der Straße sind nicht zulässig. Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune, Metall- oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

6.4. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalsystem zuzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) ist über ein getrenntes Leitungssystem in Rückhalteziernen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Zur Ableitung sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Je Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 6 m³ vorzusehen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Das Oberflächenwasser wird in die bestehende westliche Rückhaltelfläche geleitet und gedrosselt abgegeben.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die einschlägig gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V.m. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

7. Grünordnung

7.1. Festsetzungen ohne Pflanzgebote (Vermeidungsmaßnahmen)

- Rückschnitte und Rodungen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.
- Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen und die gering befahren werden, sind wasserundurchlässig zu gestalten.
- Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Laut einer aktuellen Veröffentlichung sind LED mit warmweißer Lichtfarbe (ca. 3000 K) am günstigsten (VOITH, HOIS 2019). Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden (BN 2019). Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.
- Befahrungs-, Bau- und Lagerungsverbot im Bereich der Reptilienlebensräume (vgl. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung)

7.2. Pflanzgebote und -bindungen

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Verwendet werden die in den Hinweisen unter Punkt 5 angegebenen Gehölz- und Baumarten.

1. Pflanzgebot „Eingrünung Einzelgrundstücke“ (pfg1)

Je Grundstück wird mindestens ein Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

2. Pflanzgebot „Randliche Eingrünung Baugebiet – private Grünflächen“ (pfg2)

Auf der privaten Grünfläche erfolgt die Eingrünung des Baugebietes durch die Pflanzung einer zweireihigen Hecke (Heckenbreite: 4 m). Die ordnungsgemäße Anlage und Pflege der Hecke wird durch den Markt Dornbühl überprüft. In erster Linie werden Strauchhecken gepflanzt, um eine ausreichende Belichtung der Grundstücke noch gewährleisten zu können. Größere Laubbäume können nach Belieben untergemischt werden.

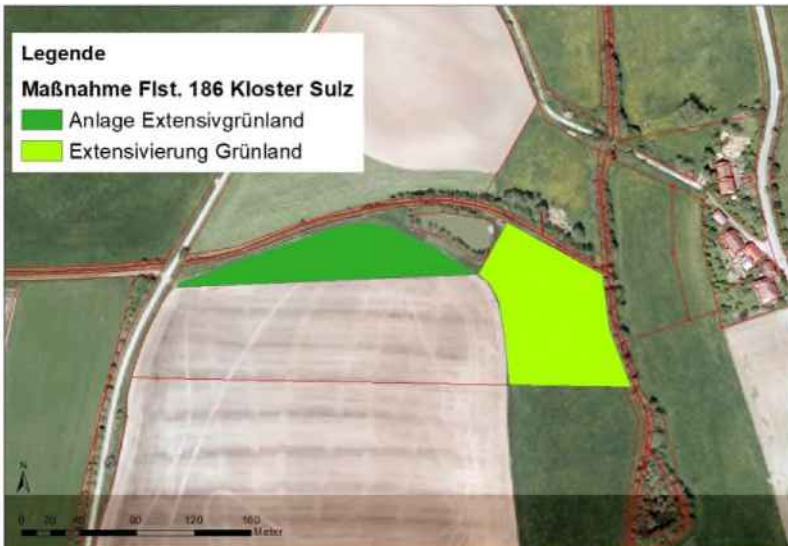
Bei den Pflanzqualitäten für die Pflanzgebote pfg1 und pfg2 sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDb) (H 3xv.mDb 12-14)
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe je Verfügbarkeit 60-100/100-150 cm.

7.3. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Der Ausgleich für die neuen Eingriffe erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Ausgleich wird auf dem Flst. 186 Kloster Sulz festgesetzt. Das bestehende Grünland wird extensiviert und ein Teil der Ackerfläche zu extensivem Grünland umgewandelt.



II. Hinweise

1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen

3. Immissionen / Emissionen

Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

4. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwassereinnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwassereinnahmemöglichkeiten können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 14 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwassersteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

5. Hinweise zu den Pflanzgeboten

5.1. Gehölze

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

Der empfohlene Pflanzabstand für die Strauchpflanzungen bei der Eingrünung beträgt 1 bis 1,5 m. Als Abstand zwischen den Baumpflanzungen wird bei der Eingrünung 10 bis 15 m empfohlen. Die Heckenpflege umfasst ein abschnittsweises Ausgren Stock-Setzen der Sträucher alle 10 bis 20 Jahre. Je Pflegegang wird max. 1/3 bearbeitet.

Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietsseigene Herkünfte verwendet werden (gilt nur die Sträucher, für Bäume nach Möglichkeit). Die Pflanzgruben der Bäume müssen mindestens den Anforderungen gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 entsprechen.

Für die Auswahl der Pflanzen für die Eingrünung werden folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:	Sträucher:
- Pyrus pyrasler (Wildbirne)	- Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
- Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)	- Corylus avellana (Hasel)
- Amelanchier arborea (Felsenbirne) (Sorte „Robin Hill“)	- Cornus sanguinea (Blutriege) (Hartriegel)
- Malus tschonoskii (Zier-Äpfel)	- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Prunus x schmitti (Zier-Kirsche)	- Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
- Prunus x pseudocacalia „Umbraculifera“ (Kugelskaze)	- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Sorbus x thuringiaca (Thüringische Säulen-Mehlbeere)	- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)	- Viburnum lantana (Volliger Schneeball)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	- Prunus spinos (Schlehe)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)	- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)	
- Prunus mahaleb (Felsen-Kirsche)	
- Heimische Obstbaumsorten.	

Weitere Informationen und gebietsheimische Baum- und Straucharten können dem Leitfadens des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit „Leitfaden zur Verwendung gebietsheimische Gehölze“ (2012) entnommen werden.

5.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Vermichtung und Vergeudung geschützt werden.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Es wird empfohlen, Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken mit wasserundurchlässigen Belägen auszubauen.

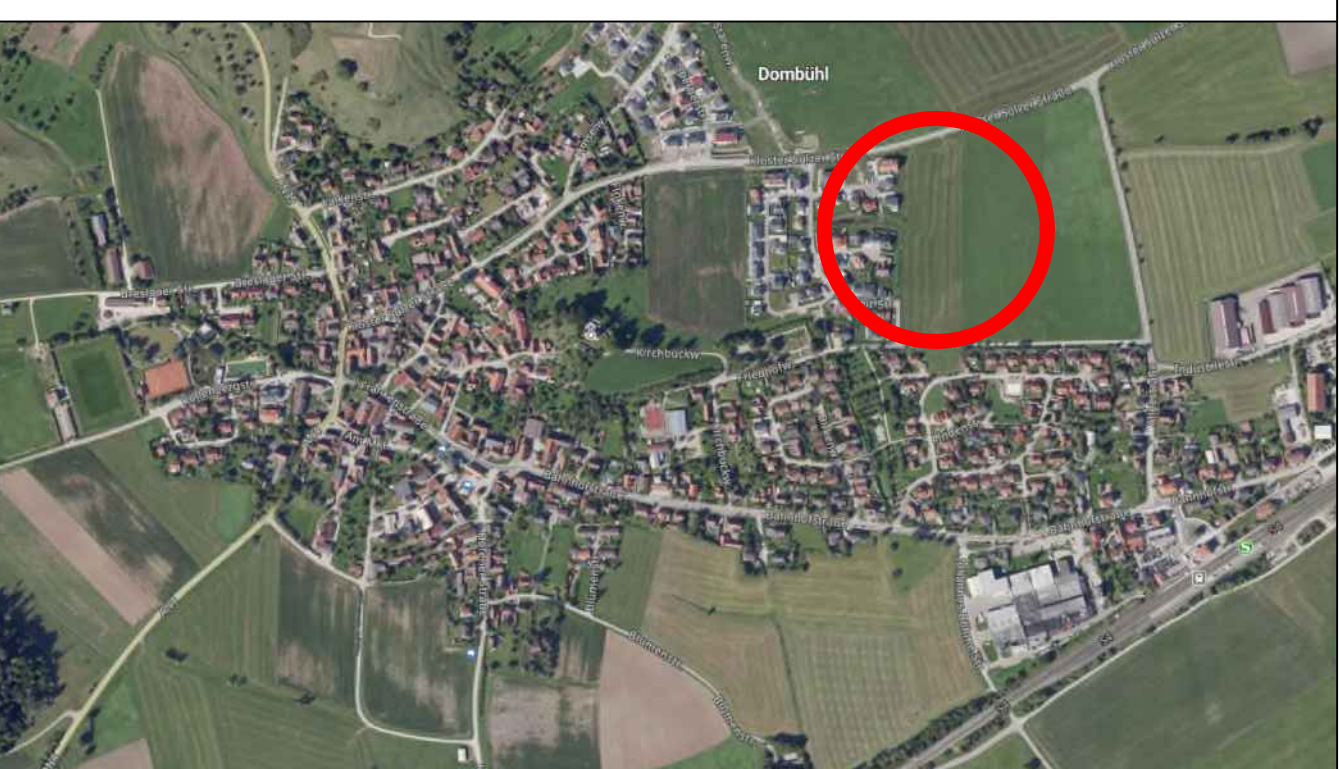
Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Es wird empfohlen aufgrund der Verbesserung des lokalen Kleinklimas auf den Baugrundstücken keine Kies- bzw. Schottergärten anzulegen.



Markt Dornbühl

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	15.05.2025	B.Grabner	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme:	Hauptlage-system: UTM (Zone 32)	Haupthöhen-system: NHN (DHN 2016)
2023349/Bebauungsplan-PLT		
Ingenieurbüro Heller GmbH		
Schemberg 30 91567 Heroldsheim Tel.: 0925/9206-0 Fax: 50 Internet: www.b-heller.de E-Mail: info@b-heller.de		
Vorhabensbezeichnung:		Plannummer: 2023349/Bebauungsplan-PLT
		Leistungsphase: Vorentwurf
Bebauungsplan Nr. 20		Maßstab: 1:1000
Wohngebiet "Am Kirchbuck II"		Index / Datum: 00 / 15.05.2025
mit integriertem Grünordnungsplan		
Vorhabens-träger: Markt Dornbühl		Entwurf-Verfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum)		(Unterschrift)
		(Datum)
		(Unterschrift)