

Der Markt Dentlein am Forst erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

folgende

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankenstraße“ in Dentlein am Forst**

als Satzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_2019.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die bestehende Frankenstraße, im Nordosten durch das fehlende Teilstück der Frankenstraße einschließlich einer Bauplatzreihe nördlich dieser Straße
- im Osten durch die Grundstücke mit den Flurnummern 66/2, 65, 341 und 342 Gemarkung Dentlein a. F.
- im Süden durch die AN 52 (Feuchtwanger Straße)
- und im Westen durch die bestehende Bebauung entlang der Sudetenstraße

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankenstraße“, rechtsverbindlich seit 20.05.1996, gelten unverändert fort.

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der mit „WA“ bezeichnete Planbereich ist „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO. Der mit „MI“ bezeichnete Planbereich ist „Mischgebiet“ i. S. d. § 6 BauNVO.

**1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen, sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

**1.3. Bauweise**

(1) Es gelten die offene Bauweise, gem. § 22, Abs. 2 BauNVO.  
(2) Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgetragen werden.

**1.4. Überbauung von Versorgungsleitungen**

Im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitung sind beidseitig in der angegebenen Breite Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

**1.5. Freihaltende Sichtflächen**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn Sie sich mehr als 0,90 m über die Fahrbahnebene erheben.

**1.6. Bepflanzung**

(1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden, soweit sie nicht als Hoffflächen oder Stellplatzflächen ausgewiesen sind, sind standortgerechte Einzelbäume oder Baumgruppen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

**Bäume:**

- Spitzahorn / Acera Platanoides
- Sommerlinde / Tilia Platyphyllos
- Eberesche / Sorbus Acuparia
- Esche / Fraxinus Excelsior

**Obstbäume**

- Apfelsorte
- Jakob Fischer
- Landsberger Renette
- Brettacher
- Birnensorten

**Sträucher:**

- Hundsrose / Rosa Canina
- Wolliger Schneeball / Viburnum Lantana
- Wasserschneeball / Viburnum Opulus
- Grauweide / Salix Cinerea

**Feuchtwanger**

- Gute Graue
- Köstliche Aus Charneux
- Zwetschgen
- Südkirschen
- Sauerkirschen

(2) Die unbebauten Flächen entlang der Feuchtwanger Straße (zwischen Grundstücksgrenze und Straßenrand) sind nach Grünordnung des Dorferneuerungsplanes mit hochstämmigen Spitzahornbäumen (Acera Platanoides) entsprechend den Planeintragungen zu bepflanzen. Die Einmündungsbereiche der Frankenstraße sind mit hochstämmigen Sommerlinden (Tilia Platyphyllos) entsprechend den Planeintragungen zu bepflanzen.

(3) Die zu schützenden Baumgruppen sind zu erhalten, die Flächen sind entsprechend zu gestalten.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankenstraße“, werden wie folgt abgeändert:

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

**2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Für die Hauptgebäude und die Garagen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig, die mit roten Tonziegeln oder ähnlich aussehenden Materialien einzudecken sind. Kniestöcke dürfen in dem mit II-D / 28°-32° bezeichnetem Gebiet nur bis zu einer Höhe von 0,35 m, in dem mit I-D / 42°-48° bezeichnetem Gebiet nur zu einer Höhe von 0,50 m ausgeführt werden, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette. Dachüberstände sind nur bis zu 0,50 m, Traufüberstände bis zu 0,30 m zulässig. Für die Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen mit einer maximalen Neigung von 48° zulässig. Als Dacheindeckungen geneigter Dächer sind Ziegel und Dachsteine in Rottönen, Brauntönen und in Anthrazit zugelassen. Für Flachdächer sind Eindeckungen in den gleichen Farbtönen zugelassen.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt.

**2.2. Garagen und sonstige Nebengebäude**

Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Nebengebäude und Garagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

**2.3. Einfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken oder senkrechte Lattenzäune, Gabionen, Holzzaune und Stablatzäune oder Maschendrahtzäune (zwischen den Grundstücken) mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sichtdreiecke sind von Zäunen freihalten. Greiflärche Anstriche sind unzulässig. Die senkrechten Latten müssen von der Straße aus gesehen vor der Tragkonstruktion vorbeilaufen. Sockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein. Bei Hanggrundstücken kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Sockelhöhe auf Antrag zugelassen werden. Bei Hecken als Einfriedung sind Sockel oder Stützmauern in Höhe des anschließenden Geländes zulässig. Auffüllungen dürfen mit gewässerunschädlichem Material vorgenommen werden. Die Ableitung von Grund- und Quellwasser ist unzulässig. Jede, auch nur vorübergehende, Ableitung bedarf der Einzelgenehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

**3. Inkrafttreten**

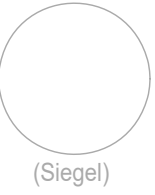
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtskräftig.

**Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat Dentlein am Forst hat in der Sitzung am 05.08.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankenstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde am \_\_\_\_2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2019 bis \_\_\_\_2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2019 bis \_\_\_\_2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Dentlein am Forst hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Frankenstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_2019 als Sitzung beschlossen.

Markt Dentlein a. Forst, den .....

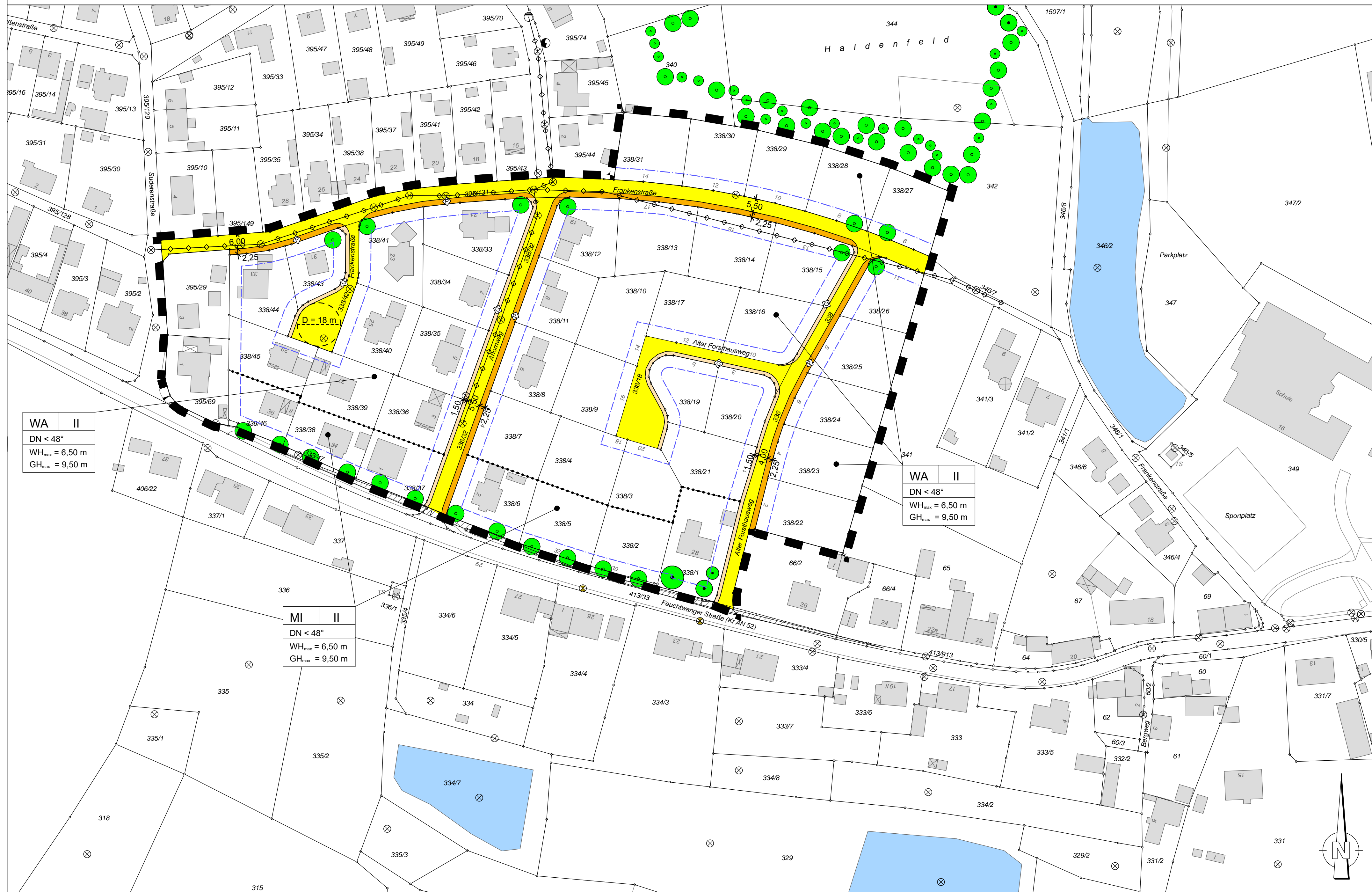
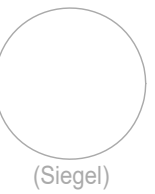
1. Bürgermeister, Friedrich Wörlein



Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Frankenstraße“ wurde am \_\_\_\_2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Dentlein a. Forst, den .....

1. Bürgermeister, Friedrich Wörlein



Die Zeichenerklärung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankenstraße“ wird wie folgt abgeändert:

**Zeichenerklärung planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- I+D 1-Vollgeschoss (Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss) Dachneigung 42° bis 48° und Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig
- II+D 2-Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss + ausgebauter Dachgeschoss) Dachneigung 28° bis 32° und Kniestock bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig
- II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- DN < 48° Dachneigung maximal 48°
- WH<sub>max</sub> = 6,50 m Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- GH<sub>max</sub> = 9,50 m Die Gesamthöhe (GH) des Gebäudes, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf 9,5 m nicht überschreiten.

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

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze
- Firstrichtung zwingend - Hinweis

**4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Parkplatzstreifen
- Gehweg

**5. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Elektrizität
- Abwasser

**6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

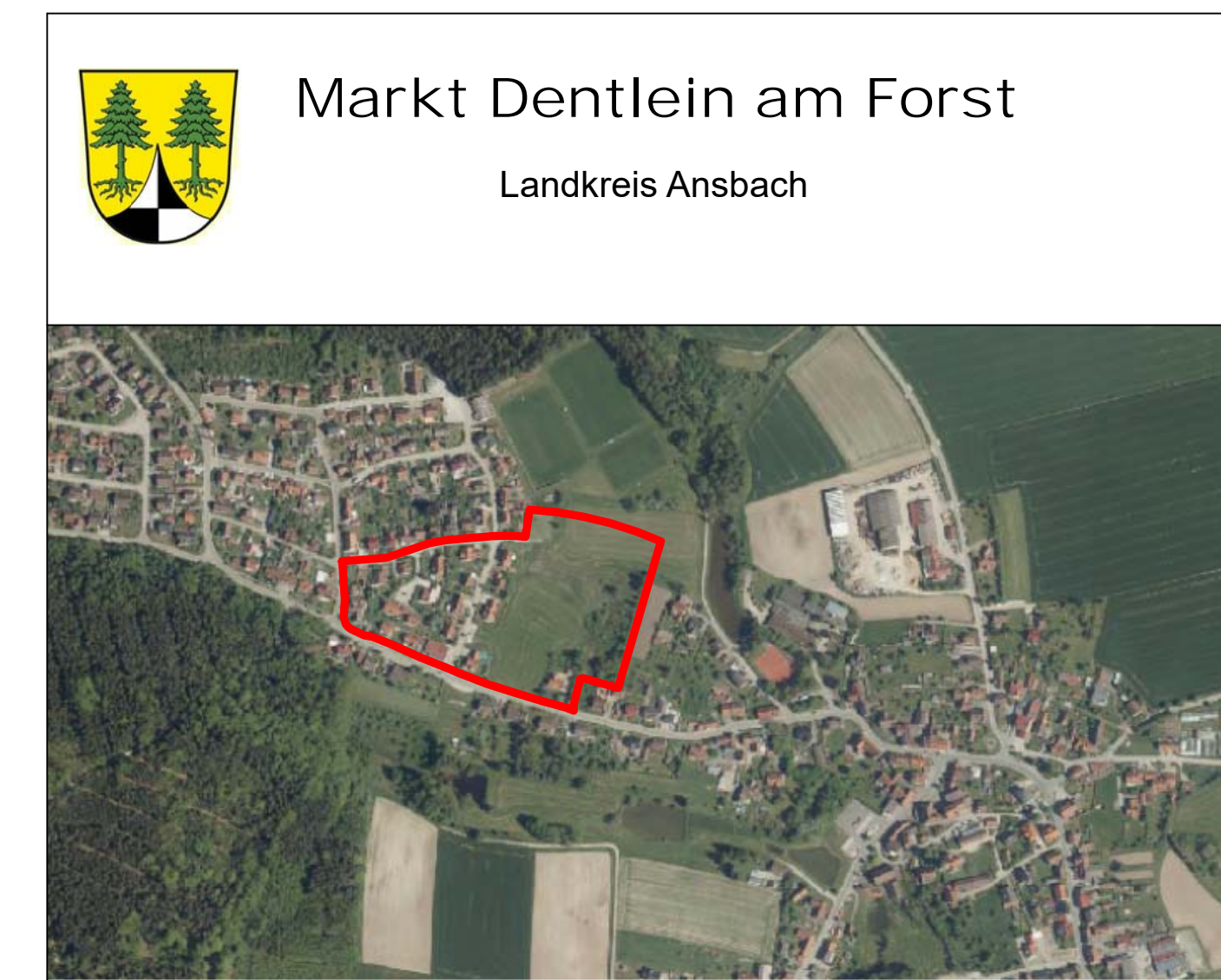
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzungen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

**7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

- Geltungsbereich

**8. Bestandangaben**

- Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- oberirdisch
- unterirdisch



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Entwurf	05.08.2019	B. Grabner	Heller
01				
02				
03				
04				
05				

2019265/Bebauungsplan.PLT

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

Schönbühl 20 91567 Heroldsau Tel. 09825-6206-0 Fax: -50  
Internet: www.b-heller.de, E-Mail: info@b-heller.de

Vorbereitungsphase: **Entwurf**

Maßstab: **1:1000** Index / Datum: **00 / 05.08.2019**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Frankenstraße“**  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Vorbereitungsphase: **Entwurf**

Vorbereitungsphase: **Entwurf**

Vorbereitungsphase: **Entwurf**