

PLANZEICHEN

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Baugrenze
- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstzahl
- 1,2 Geschöfflächenzahl als Höchstgrenze
- Straßenverkehrsfäche
- land- und forstwirtschaftlicher Weg
- private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- anzupflanzende Bäume und Sträucher (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ▲ Sichtdreiecke

2. Hinweise / Nachrichtliche Darstellung

- 204 bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnnummern
- bestehende Wohn- /Nebengebäude
- gemischte Bauflächen lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Dentlein a.F.
- Flächen für Gemeindebedarf (Friedhof)
lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Dentlein a.F.

Bebauungsplan Nr. 17 Mischgebiet "Thoma Weg" der Marktgemeinde Dentlein am Forst

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 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Stand 21.11.2017
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

folgende Satzung:

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet am südöstlichen Ortsrand der Marktgemeinde Dentlein, westlich der "Großföhrenbronner Straße" Richtung Burk wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser trägt die Bezeichnung Mischgebiet "Thoma Weg" und besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom 07.07.2022.

§ 2

Der in § 1 bezeichnete Bebauungsplan überplant das Gebiet des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Thoma" (Satzungsbeschluss vom 10.11.2014) vollständig.

§ 3

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans Mischgebiet "Thoma Weg" getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind gemäß § 1 (%) und (9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Es gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschöfzahlen und den Grundstückssflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche) beträgt 10,00 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte abweichende Bauweise regelt sich nach § 22 (2) i.V.m. § 22 (4) BauNVO. Abweichend von der "offenen Bauweise" wird für die "Abweichende Bauweise" a festgesetzt, dass Gebäude auch mit mehr als 50 m Länge im Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden können.

4. Grünordnung

Die Randeingrünung erfolgt nach Norden hin entlang der angrenzenden Wiese mit 7 Laubbaumhochstämmen (SIU 16-18, Hochstamm, 3xv., mDb). Entlang dem Friedhof wird eine Baumreihe mit 5 Laubbaumhochstämmen (SIU 16-18, Hochstamm, 3xv., mDb) gepflanzt.

Zur Abgrenzung nach Süden werden auf Flurstk. 2176/1 und 248 15 Obstbaumhochstämmen (SIU 7-10, Hochstamm, 3xv.) im Abstand von 10 – 12 m gepflanzt. Entlang der Obstbaumreihe wird ein Grünstreifen von ca. 5 m Breite angelegt. Um das steile Gelände abzufangen, wird eine Natursteinmauer errichtet. Die Obstbäume werden in die ebene Fläche oberhalb der Mauer gepflanzt. Die Natursteinmauer entlang dem Weg auf Flurstk 2163 beginnt an der Zufahrt ins Firmengelände der Fa. Thoma und läuft westlich von Flurstk. 2176/2 an der Westgrenze nach Norden verlaufend aus. Entlang der Zufahrtsstraße werden 3 Hochstämme (SIU 16-18, Hochstamm, 3xv. mDb) gepflanzt.

Die Eingrünung ist innerhalb eines Jahres nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes anzulegen.

Der westliche Abschnitt von Flurstk. 2176/1 und 2163/2 sind Reservflächen für eine mögliche Betriebsverweiterung. Die ca. 5.500 m² große Fläche wird bis auf weiteres als Acker genutzt. Die Eingrünungsmaßnahmen in diesem Bereich werden mit einer möglichen Bebauung realisiert.

Innere Durchgrünung

Bei der Neuanlage von Parkplätzen ist je 6 Pkw – Stellplätze ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Bei Neubauten ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Begrünung ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsbeginn der baulichen Anlagen anzulegen. Die Baumpflanzungen in den Randbereichen und im Bereich der Parkplätze können auf die geforderte Stückzahl angerechnet werden. Die Ausführungen des Grünordnungsplanes zur Anlage, Pflegeziel und Pflegemaßnahmen sind vollumfänglich zu beachten.

Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen

- gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten von März bis September großflächig Oberboden abzuschleichen oder Geländemodellierungen durchzuführen.
- Gehölzbesichtigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze und Einzelbäume
- Sollte entgegen der aktuellen Planung doch ein oder mehrere große Biotopbäume entnommen werden, darf dies nur im Oktober erfolgen, außerhalb der Winterruhezeit von Fledermäusen (November bis März). Sollte diese terminliche Vorgabe nicht erfüllbar sein, ist die Baumfällung der Großbäume auch zwischen November und Februar unter Hinzuziehung eines Fledermausexperten möglich. Dann ist unter dessen Aufsicht und Mithilfe eine abschnittsweise Abtragung der großen Seitenäste und der Stämme mit Kontrolle etwaiger Baumhöhlen und Rindenstrukturen auf überwinternde Fledermause erforderlich. Der Fledermausexperte kann dann überwinternde Tiere bergen und fachgerecht versorgen/umsetzen
- Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes wird empfohlen, die privaten Grünflächen und die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind grundsätzlich heimische Gehölze zu pflanzen.

Sortenauswahl Obstbaumhochstämmen (Mindestgröße: SIU 7 – 10 cm)

Apfel:	Birne:	Zwetschge:	Nußbaum
Bohnapfel	Schweizer Wasserbirne	Fränkische Hauszwetschge	
Boskop	Gute Luise	Wangenheimer	
Danzinger Kantapfel	Madame Vetré		
Jakob Fischer	Feuchtwanger Butterbirne		
Grafensteiner			
Kaiser Wilhelm			
Löhner Rambour			
Schöner von Nordhausen			
Wettringer			
Schöner von Wiltshire			

Auswahlliste: Hochstämmen

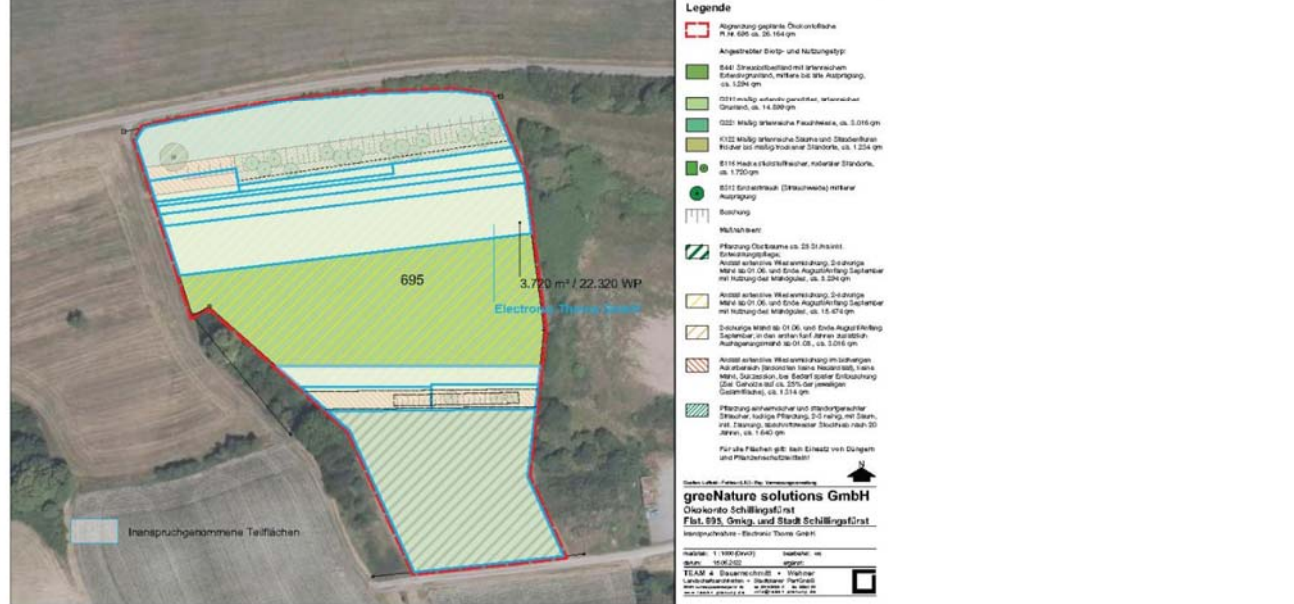
(Mindestgröße: Laubbäume SIU 16 – 18 cm, Hochstamm 3xv., mDb)

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Juglans regia (Nußbaum)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere) Baumreihe gegenüber Friedhof
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen von 0,372 ha werden in Zusammenarbeit mit der „GreeNature solutions GmbH“ Gröbn 1, 84556 Kastl im Naturraum D 59 erbracht.

Die Wertpunkte werden von der Ökotoptoffläche Schillingsfürst, Flst.695, Gmkg. und Stadt Schillingsfürst abgebuht.



§ 4

Der Bebauungsplan Mischgebiet "Thoma Weg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Marktgemeinde Dentlein a. F. in Kraft. Gleichzeitig tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Thoma" außer Kraft.

1. Bürgermeister
Thomas Beck

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Dentlein a.F. hat in der Sitzung vom 05.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 Mischgebiet "Thoma Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2019 hat in der Zeit vom ____ 2019 bis ____ 2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2019 hat in der Zeit vom ____ 2019 bis ____ 2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2019 bis ____ 2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2019 bis ____ 2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Dentlein a.F. hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____ 2020 den Bebauungsplan Nr. 17 Mischgebiet "Thoma Weg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ 2020 als Satzung beschlossen.

Markt Dentlein a. Forst, den

1. Bürgermeister
Thomas Beck

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)

(Siegelt)