

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 BauNVO)

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 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 un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden, soweit sie nicht als Hofflächen oder Stellplatzflächen ausgewiesen sind, sind standortgerechte Einzelbäume oder Baumgruppen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| <b>Bäume:</b>                    | <b>Obstbäume</b>    |
| Spitzahorn / Acera Platanoides   | Apfelsorte          |
| Sommerlinde / Tilia Platyphyllos | Jakob Fischer       |
| Eberesche / Sorbus Acuparia      | Landsberger Renette |
| Esche / Fraxinus Excelsior       | Brettacher          |
|                                  | Birnensorten        |

#### Sträucher:

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

#### Feuchtwanger

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

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

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

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen und ökologischen Funktionalität werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen ergänzt:

(4) Die Baufeldfreimachung und Rodungen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

(5) Die bestehenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs (Flurnummern 338/26, 338/25, 338/24, 338/23, 338/22 und 338/21) sind nach Möglichkeit weitestgehend zu erhalten. Eine teilweise oder vollständige Entfernung der Gehölze im erforderlichen Maß, kann nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Prüfung erfolgen, in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden müssen. Sofern dies aus artenschutzfachlicher oder rechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen. Erforderlichenfalls sind diese Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - d.h. vor Beginn des Eingriffs - vorzuweisen. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(6) Um den Lebensraumverlust für die eventuell betroffenen Arten auszugleichen, werden nördlich des Geltungsbereichs Gehölzbestände in räumlichen Zusammenhang neu geschaffen.

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/26-32 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 Rahmeneck bis OK Fußplatte. 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. Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur Hecken oder senkrechte Latenzäune Gabionen, Holzzäune und Stablatzäune oder Maschendrahtzäune (zwischen den Grundstücken) mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sichtdreiecke sind von Zäunen freizulassen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig. Die senkrechten Latzen 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 Auftrag zugelassen werden. Bei Hecken als Einfriedigung 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 19.09.2019 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 04.10.2019 bis 04.11.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2019 bis 04.11.2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 11.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 11.03.2020 beteiligt.
- Der Markt Dentlein am Forst hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.04.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Frankenstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2020 als Satzung beschlossen.

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

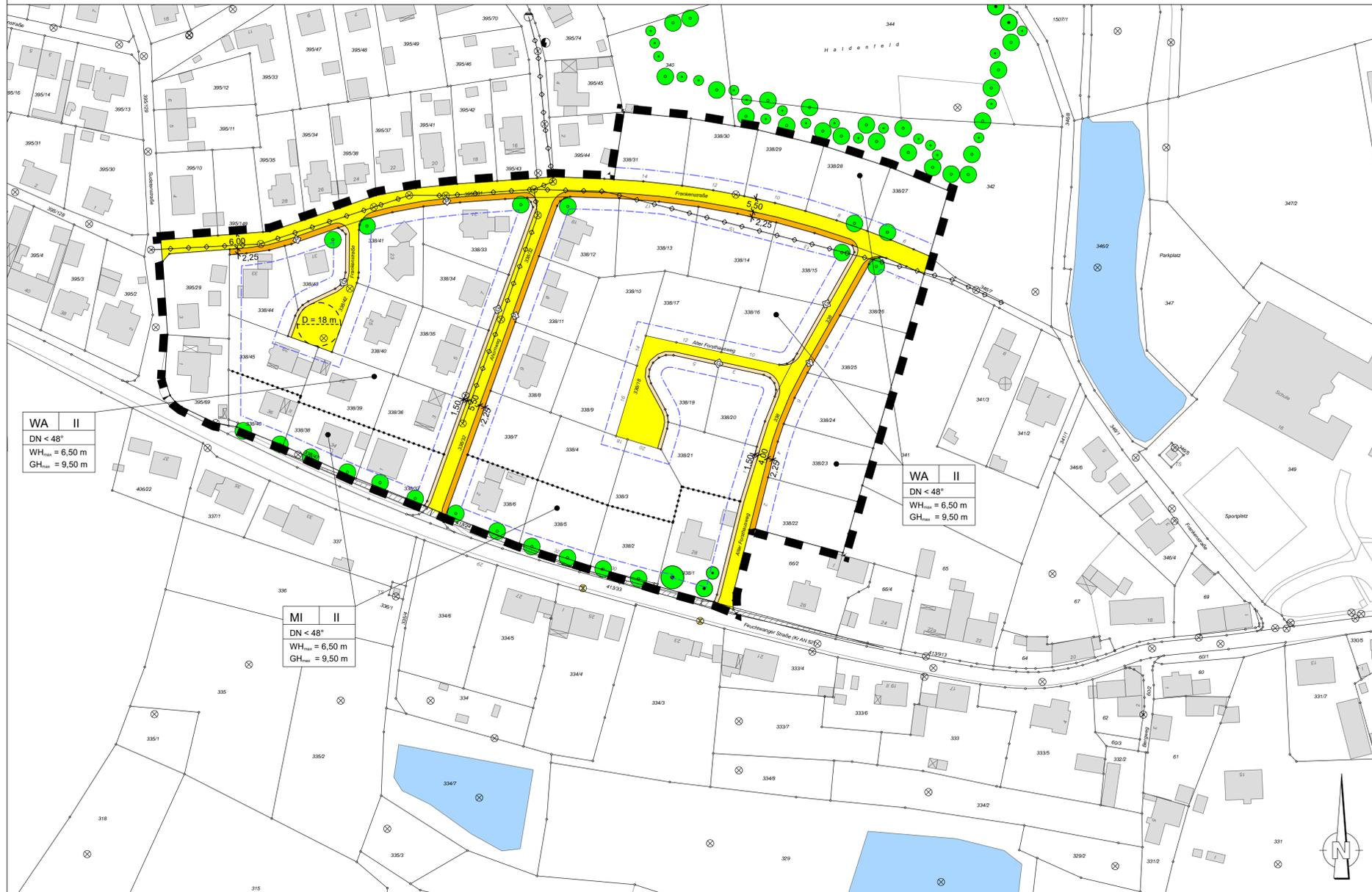
1. Bürgermeister, Friedrich Wörrlein



Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Frankenstraße“ wurde am 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 Wörrlein



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 26° 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
- Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

#### 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- Geltungsbereich

#### 8. Bestandangaben

- Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- oberirdisch
- unterirdisch

## Markt Dentlein am Forst

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Entwurf	05.08.2019	B. Grabner	Heller
01	Entwurf erneute Auslegung: ergänzende Festsetzungen zum Artenschutz	16.12.2019	B. Grabner	Heller
02	Satzungsfassung	20.04.2020	B. Grabner	Heller
03				
04				

2019265/Bebauungsplan.PLT

**Ingenieurbüro Heller GmbH**  
Schenberg 20 | 91567 Herolden | Tel. 09825-6206-0 | Fax: -50  
Internet: www.b-heller.de | E-Mail: info@b-heller.de

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

Plannummer: 2019265/Bebauungsplan.PLT  
Leistungsphase: **Satzungsfassung**  
Maßstab: 1:1000 | Index / Datum: 01 / 20.04.2020

Vorhabensträger: Markt Dentlein am Forst | Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH