

## Einfacher Bebauungsplan

### „Innerorts Oberdolling – Teilbereich Hauptstraße“

Gemeinde Oberdolling  
Landkreis Eichstätt

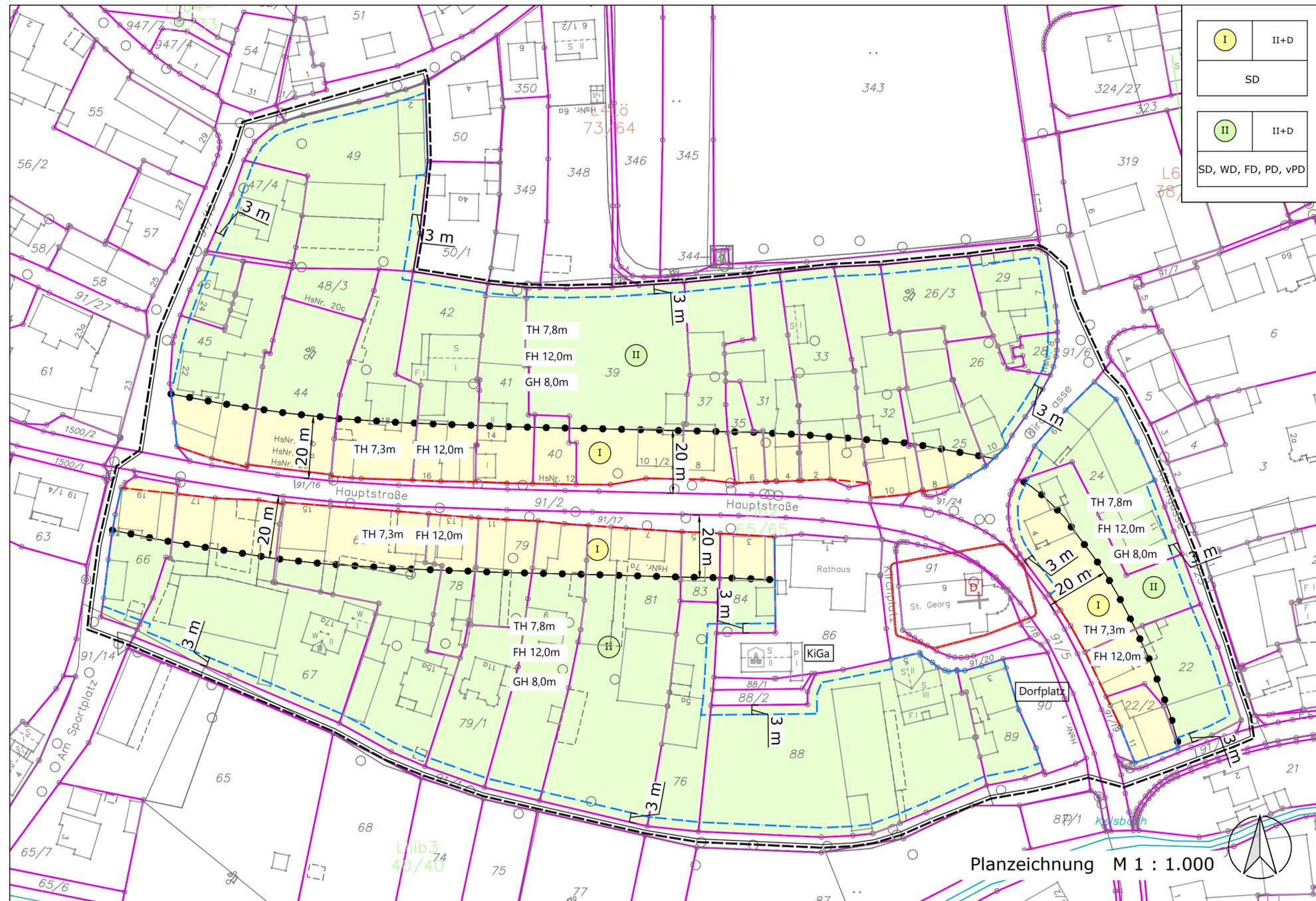


Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der  
Bebauung im unbeplanten Ortsbereich – Teilbereich Hauptstraße

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind farbig gekennzeichnet.

Entwurf in der Fassung vom 20.09.2023  
Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
Teil A:           Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil B + C:       Textliche Festsetzungen und Hinweise	9 Seiten
Teil D:           Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	29 Seiten
Anlage I         Bestandsanalyse – Maß der baulichen Nutzung	1 Blatt
Anlage II        Steckbriefe Bestand	52 Seiten



**Planliche Festsetzungen**  
(nach PlanZV)

**Festsetzungen der Nutzungsschablone**

Gebietskategorie	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
I	II+D
II	II+D
SD, WD, FD, PD, vPD	

zulässige Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, FD = Flachdach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebietskategorien gem. textl. Festsetzungen

- I Gebietskategorie I
- II Gebietskategorie II

z.B. TH 7,3m Maximal zulässige Traufhöhe  
z.B. FH 12,0m Maximal zulässige Firsthöhe  
z.B. GH 8,0m Maximal zulässige Gebäudehöhe

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung ortsgestalterischer Festsetzungen

**Hinweise und nachrichtliche Darstellungen**

- Bestand Flurstücksgrenzen und -nummern
- Bestand Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bemaßung in Meter

Planzeichnung M 1 : 1.000

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan "Innerorts Oberdolling - Teilbereich Hauptstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Oberdolling, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Josef Lohr

Ausgefertigt

Oberdolling, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Josef Lohr

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberdolling, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Josef Lohr

# Einfacher Bebauungsplan

## "Innerorts Oberdolling - Teilbereich Hauptstraße"

### Gemeinde Oberdolling Landkreis Eichstätt

Übersichtslageplan M 1 : 10.000

**TEIL A** Planzeichnung M 1 : 1.000  
Verfahrensvermerke  
Planliche Festsetzungen

**TEIL B + C** Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Entwurf in der Fassung vom 20.09.2023**  
Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB

Planfertiger:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

**EDER INGENIEURE**  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg  
info@eder-ingenieure.eu

## Einfacher Bebauungsplan

„Innerorts Oberdolling – Teilbereich Hauptstraße“

Gemeinde Oberdolling  
Landkreis Eichstätt



Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung  
im unbeplanten Ortsbereich – Teilbereich Hauptstraße

Teil B + C  
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 20.09.2023

Planverfasser:  
Regensburg, den \_\_\_\_\_

Auftraggeber:  
Oberdolling, den \_\_\_\_\_

Eva Ferstl, (B.Eng.) Stadtplanerin  
EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

Josef Lohr, 1. Bürgermeister  
GEMEINDE OBERDOLLING  
Hauptstraße 1  
85129 Oberdolling

## Teil B

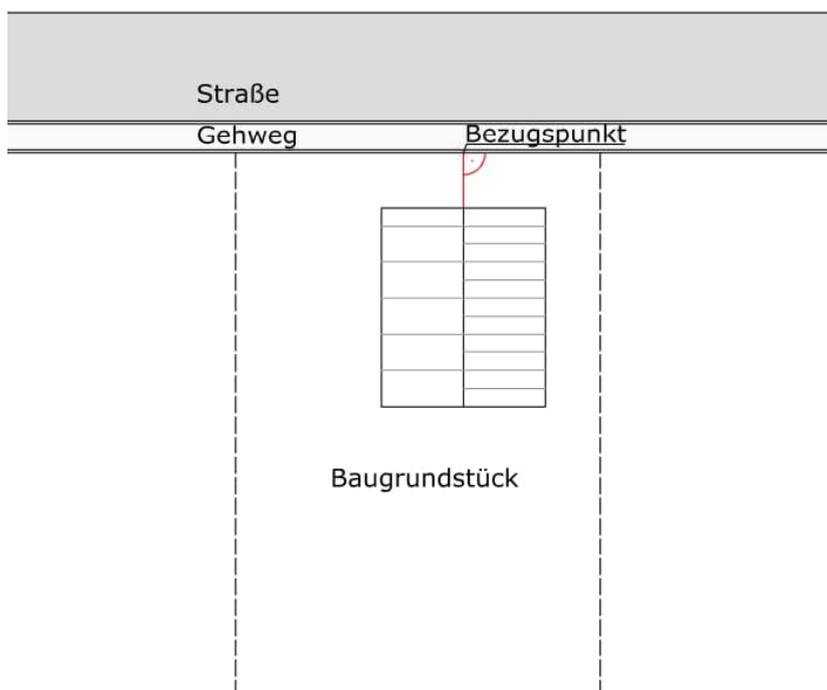
### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

##### 1.1 Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Es werden maximal zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Straßen- bzw. Gehwegefassung vor der Mitte des Baukörpers. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der höher gelegenen Straße.

Messmethode:



Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe TH) bzw. der obere Abschluss der Außenwand (Firsthöhe FH, Gebäudehöhe GH).

Für die Gebietskategorie I werden folgende Höhen werden festgesetzt:

Traufhöhe, TH	7,30 m
Firsthöhe, FH	12,00 m

Für die Gebietskategorie II werden folgende Höhen werden festgesetzt:

Traufhöhe, TH	7,80 m
Firsthöhe, FH	12,00 m
Gebäudehöhe, GH	8,00 m

Ausnahmsweise sind bei Gebäuden in zweiter Reihe, bei der Errichtung von Hauptanlagen nicht an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder bei Hanggrundstücken

Abweichungen zum Bezugspunkt zulässig, wenn eine Errichtung von Gebäuden mit der zulässigen Wandhöhe ohne Abgrabung/Aufschüttung des natürlichen Geländes nicht möglich ist. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der unteren Bauaufsichtsbehörde ist ein alternativer Bezugspunkt festzusetzen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Traufhöhe durch Zwerchgiebel bis 2,0 m zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe ist unzulässig.

#### 1.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Je Hauptgebäude sind max. drei (III) Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss ausschließlich als Dachgeschoss (DG) zulässig ist.

Es gilt die Vollgeschossdefinition des Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021:

*„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.*

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

*Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

Folgende Bauweise ist maximal zulässig:

Erdgeschoss (E) + Obergeschoss (I) + Dachgeschoss (DG) = III

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

##### Baulinie

Ausnahmsweise kann von der Pflicht zur Errichtung von Hauptanlagen auf der Baulinie abgesehen werden, wenn auf der Baulinie eine Garage oder Nebenanlage mit mindestens 4,5 m Wandhöhe, 7,0 m Firsthöhe und mindestens 7,50 m Fassadenbreite errichtet wird. Die Garage oder Nebenanlage ist mit Satteldach giebelständig an der Baulinie auszurichten. Eine direkte Zufahrt von der Straße ist in diesem Fall nicht zulässig. Die Zufahrt zur Garage hat parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu erfolgen.

Sofern bereits eine Bebauung mit abweichender Wandhöhe, Firsthöhe und/oder Fassadenbreite vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken oder mehrseitig erschlossenen Grundstücken zugelassen werden, dass nur eine Gebäudeseite der Hauptanlage auf der Baulinie errichtet werden muss.

Ausnahmsweise kann bei Dachüberständen an der Grundstücksgrenze ein Zurückversetzen der Hauptanlage um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind Rücksprünge zur Verbesserung der Verkehrsführung bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Ausnahmsweise sind Rücksprünge zur Gliederung der Fassade bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf bis zu einem Drittel der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, sofern der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, §23 BauNVO Abs. 5)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es werden Mindestgrundstücksgrößen für Baugrundstücke festgesetzt. Je Wohnung ist eine Grundstücksfläche von 140 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die Festsetzung zur Mindestgröße für Baugrundstücke dürfen bei Neubebauung folgende bestehende kleinere Grundstücke bzw. Bruchgrundstücke ausnahmsweise unterschreiten:  
Gemarkung Oberdolling, Flurnummer 79 (Wohnen auf Zeit – 5 WE, 124 m<sup>2</sup>/WE).

2. Ortsgestalterische Festsetzungen

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

2.1 Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 BayBO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) der Gemeinde Oberdolling.

a. Anzahl der erforderlichen Garagen Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS der Gemeinde Oberdolling in der gültigen Fassung zum Antragszeitpunkt zu ermitteln.

b. Gestaltung der Stellplätze

Abweichend von §4 Abs. 1 GaStS in der Ausfertigung vom 27.12.2019 wird festgesetzt:

In der Gebietskategorie I ist bei direkter Zufahrt von der Straße, ein Mindestabstand der Garage, des Carports oder der Freiflächenstellplätze von 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Bei Zufahrten parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist bei Garagen kein Abstand erforderlich. Sofern Garagen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind diese giebelständig an der Baulinie auszurichten.

## 2.2 Dächer

### a. Firstrichtung

In der Gebietskategorie I ist der First der Hauptanlage giebelseitig zu den an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Baulinie zu errichten. Abweichungen von  $\pm 5^\circ$  sind zulässig.

Sofern bereits eine Bebauung mit abweichender Firstrichtung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

### b. Dachformen und Dachneigung

In der Gebietskategorie I sind bei Haupt-, Nebengebäuden und Garagen ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von  $28^\circ - 45^\circ$  zulässig.

Sofern bereits eine Bebauung mit abweichender Dachform bzw. Dachneigung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

Ab der ortsgestalterischen Abgrenzung sind in der Gebietskategorie II neben Satteldächern auch Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

Die folgenden Dachneigungen sind hier zulässig:

Dachform	Dachneigung
Satteldach	$20^\circ - 45^\circ$
Walmdach	$20^\circ - 45^\circ$
Pultdach	$10^\circ - 17^\circ$
Versetztes Pultdach	$10^\circ - 17^\circ$
Flachdach	$0^\circ - 5^\circ$

### c. Dachfarbe / -material

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Hauptgebäuden Dachsteine und -pfannen zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen können ausnahmsweise metallische Dacheindeckungen zugelassen werden. Hochglänzende Beschichtungen der Dacheindeckung sind nicht zulässig.

### d. Dachüberstände

In Gebietskategorie I dürfen Dachüberstände maximal 0,5 m betragen, sofern sie die nachbarliche Grundstücksgrenze nicht überschreiten oder den öffentlichen Verkehrsraum nicht behindern.

Sofern bereits eine Bebauung mit abweichendem Dachüberstand vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

### 2.2.1 Einfriedung

In Gebietskategorie I sind entlang der Hauptstraße als Materialien für Einfriedungen ausschließlich verputzte Mauern, naturbelassene Holzlatten mit senkrechter Ausrichtung, Schmiedeeisen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig. Die Höhe der Zaunanlage wird entlang der Hauptstraße bei geschlossenen Einfriedung (Mauern, Hecken, Trockensteinmauern) auf 1,20 m und bei offenen Einfriedungen (Holzlatten, Schmiedeeisen) auf 1,80 m inklusive Zaunsockel begrenzt.

Sofern in Kategorie II Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtzaunlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist.

Sofern bereits eine Bebauung mit abweichender Einfriedung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

### 2.2.2 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

## 2.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 2.3.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Auf den ungeteilten Grundstücken sind ab 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 20 % der Fläche zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Sofern bereits eine Bebauung mit abweichendem Grünanteil vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

## Teil C

### HINWEISE

#### Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Oberdolling, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

#### Genehmigungsunterlagen

In den Bauzeichnungen sind die vorhandenen und geplanten Geländehöhen sowie die Höhe des Anschlusses an die öffentliche Erschließung darzustellen.

Bei An- und Neubaumaßnahmen ist die Gestaltung der Außenanlagen in einem Freichflächengestaltungsplan darzustellen.

Zwischen der Grundstücksfläche aus dem Grundbuchauszug und den tatsächlich vermessenen Grundstücksflächen des Vermessungsamtes können erhebliche Abweichungen bestehen. Daher ist bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksfläche, die tatsächliche Fläche aus den aktuellen Unterlagen des Vermessungsamtes zu Grunde zu legen.

Es wird auf die Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen verwiesen.

#### Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Mit Beeinträchtigung durch Geruch, Staub und Lärm ist zu rechnen. Ggf. sind bei Neuerrichtung anderweitiger Nutzungen in unmittelbarer Nähe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Auswirkungen zu untersuchen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Betriebe zu vermeiden. Von den landwirtschaftlichen Hofstellen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Anliegern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

#### Grundstücksteilung

Durch eine Grundstücksteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (§19

Abs. 2 BauGB). Es wird empfohlen bei Unklarheiten oder Zweifeln hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Grundstücksteilung im Vorfeld mit der unteren Bauaufsicht (Landratsamt Eichstätt) Kontakt aufzunehmen.

#### Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 42 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequentierten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

#### Kreisstraße

Bauliche Änderungen im Bereich der Kreisstraße sind mit der Tiefbauverwaltung und der Verkehrsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

Auf die von den Kreisstraßen ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salz etc. wird hingewiesen; eventuell erforderliche Schutzeinrichtung sind vom und auf Kosten der jeweiligen Anlieger einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.

#### Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des LfU Bayern (ABuDIS) im Planungsgebiet keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

#### Kelsbach

Der betroffene Bereich ist teilweise vom Überschwemmungsgebiet des Kelsbaches betroffen, welches in diesem Bereich jedoch noch nicht abschließend ermittelt und berechnet ist.

Nach § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete, auch wenn sie noch nicht vorläufig gesichert oder festgesetzt sind, in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Dies ist bei künftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

#### Brandschutz

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht

sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Pfarrkirche St. Georg. Baumaßnahmen in der Nähe der Baudenkmäler sind nach Art. 6 BayDSchG erlaubnispflichtig.

Das Bodendenkmal D-1-7135-0264 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Oberdolling und ihrer Vorgängerbauten“ ist gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## Einfacher Bebauungsplan

### „Innerorts Oberdolling – Teilbereich Hauptstraße“

Gemeinde Oberdolling  
Landkreis Eichstätt



Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung  
im unbeplanten Ortsbereich – Teilbereich Hauptstraße

## Teil D Begründung

Entwurf i. d. Fassung vom 20.09.2023

Planverfasser:  
Regensburg, den \_\_\_\_\_

Auftraggeber:  
Oberdolling, den \_\_\_\_\_

Eva Ferstl, (B.Eng.) Stadtplanerin  
EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

Josef Lohr, 1. Bürgermeister  
GEMEINDE OBERDOLLING  
Hauptstraße 1  
85129 Oberdolling

## INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand .....	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit .....	3
2. Beschreibung des Plangebiets .....	4
2.1 Räumliche Lage .....	4
2.2 Geltungsbereich.....	4
2.3 Gebiets-/Bestandssituation .....	5
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
2.5 Erschließung .....	8
2.6 Ver- und Entsorgung .....	8
2.7 Natur, Landschaft, Umwelt .....	8
2.8 Eigentumsverhältnisse .....	8
3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen.....	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	8
3.2 Regionalplan Region Ingolstadt.....	9
3.3 Flächennutzungsplan .....	10
II. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	11
4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	11
4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	11
4.2 Bestandsanalyse.....	12
4.3 Verkehrskonzept und Erschließung.....	14
4.4 Grundzüge der Planfestsetzungen .....	14
5. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	20
5.1 Denkmalschutz.....	20
5.2 Klimaschutz .....	21
5.3 Immissionsschutz.....	21
5.4 Altlasten.....	21
5.5 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	21
5.6 Artenschutzrechtlicher Beitrag.....	26
5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	27
5.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen.....	27
5.9 Zusammenfassendes Ergebnis.....	28
Literatur.....	29

## I. Planungsgegenstand

### 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

#### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Innerortsbereich entlang der Hauptstraße von Oberdolling ist durch alte landwirtschaftliche Hofstellen gekennzeichnet, die sich giebelständig entlang der Hauptstraße anordnen.

Im Geltungsbereich befinden sich vermehrt sanierungsbedürftige Gebäude und offengelassene Hofstellen. Dieses Potential der Nach- und Wiedernutzung von Siedlungsflächen soll, unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, genutzt werden. Mit einem einfachen Bebauungsplan für den unbeplanten Ortskernbereich entlang der Hauptstraße, möchte die Gemeinde Oberdolling eine sozialverträgliche und ortsbildgerechte Nachverdichtung ermöglichen, ohne dabei die bestehende Infrastruktur zu überlasten.

Zur Wahrung dieser geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 14.12.2021 wurde die Voraussetzung für den Bebauungsplan „Innerorts Oberdolling – Teilbereich Hauptstraße“ geschaffen.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Fläche befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Um eine sozialverträgliche und geordnete städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen und das Ortsbild baukulturell zu erhalten, wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Artikel 14 Abs. 1 GG besagt, dass das Eigentum und das Erbrecht gewährleistet werden. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Laut Urteil des OVG Saarlouis vom 12.03.2009 – 2 C 312/08 steht die Planung nicht im Widerspruch zu Artikel 14 Abs. 1 GG, wenn die Planung zur Verwirklichung einer hinreichend konkreten planerischen Konzeption der Gemeinde sinnvoll und vernünftigerweise geboten ist.

Durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen finden sich im historischen Ortskern von Oberdolling große Grundstücke, die einer neuen Bebauung zur Verfügung stehen. Die Gemeinde steht damit vor der Herausforderung diese Bebauung städtebaulich geordnet zu entwickeln, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich wird.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Hauptstraße von Oberdolling über eine Fläche von ca. 5,7 ha und liegt im historischen Ortskern. Der Geltungsbereich ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

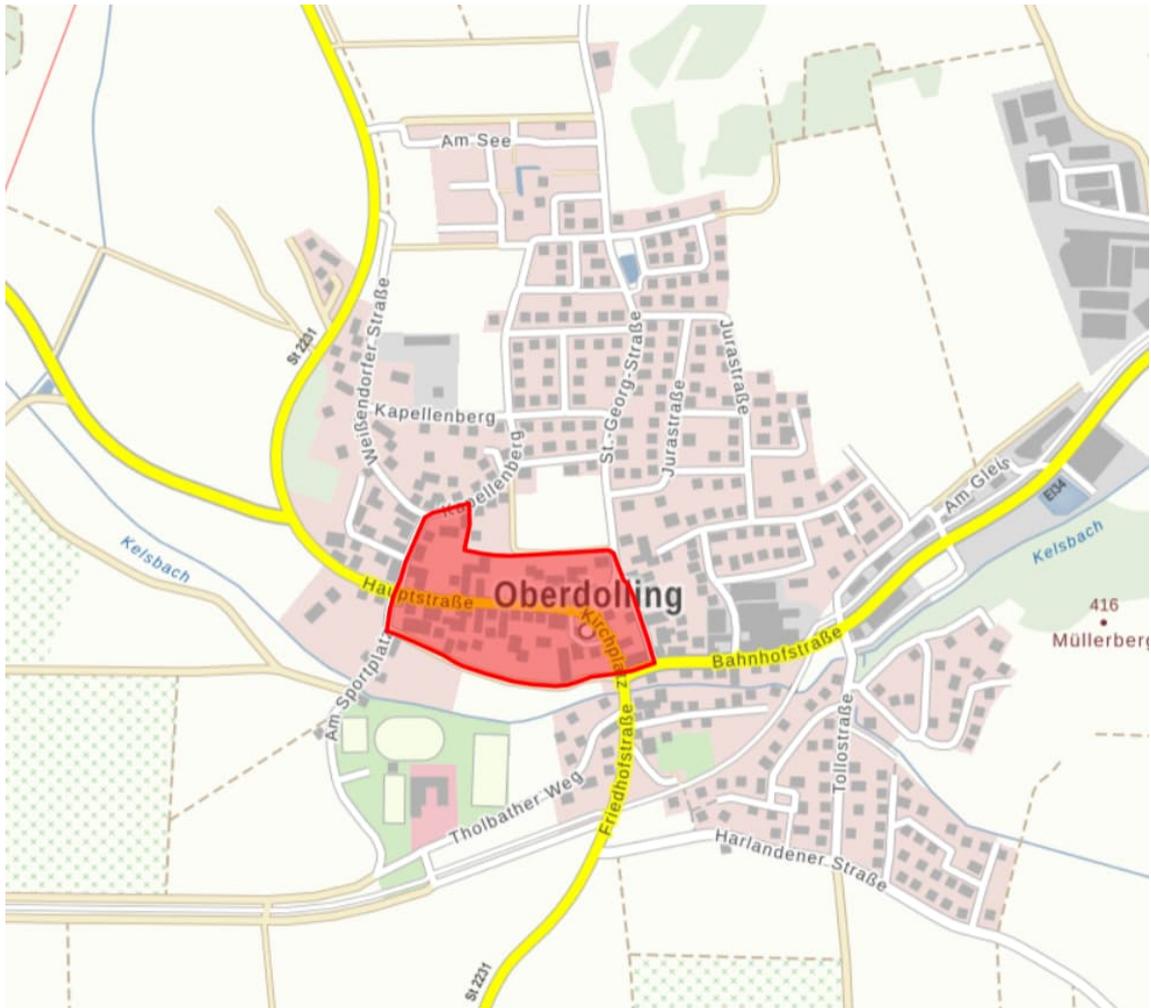


Abb.: Lage im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)

### 2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Oberdolling:

22, 22/2, 23, 24, 25, 26, 26/3, 28, 29, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47/4, 48/3, 49, 66, 67, 69, 76, 78, 79, 79/1, 80, 81, 83, 84, 86, 88, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 91/1 (TF), 91/14 (TF), 91/15 (TF), 91/16, 91/17, 91/18, 91/19, 91/2 (TF), 91/20, 91/24, 91/25, 91/5 (TF), 91/6 (TF), 91/8 (TF), 91/9.

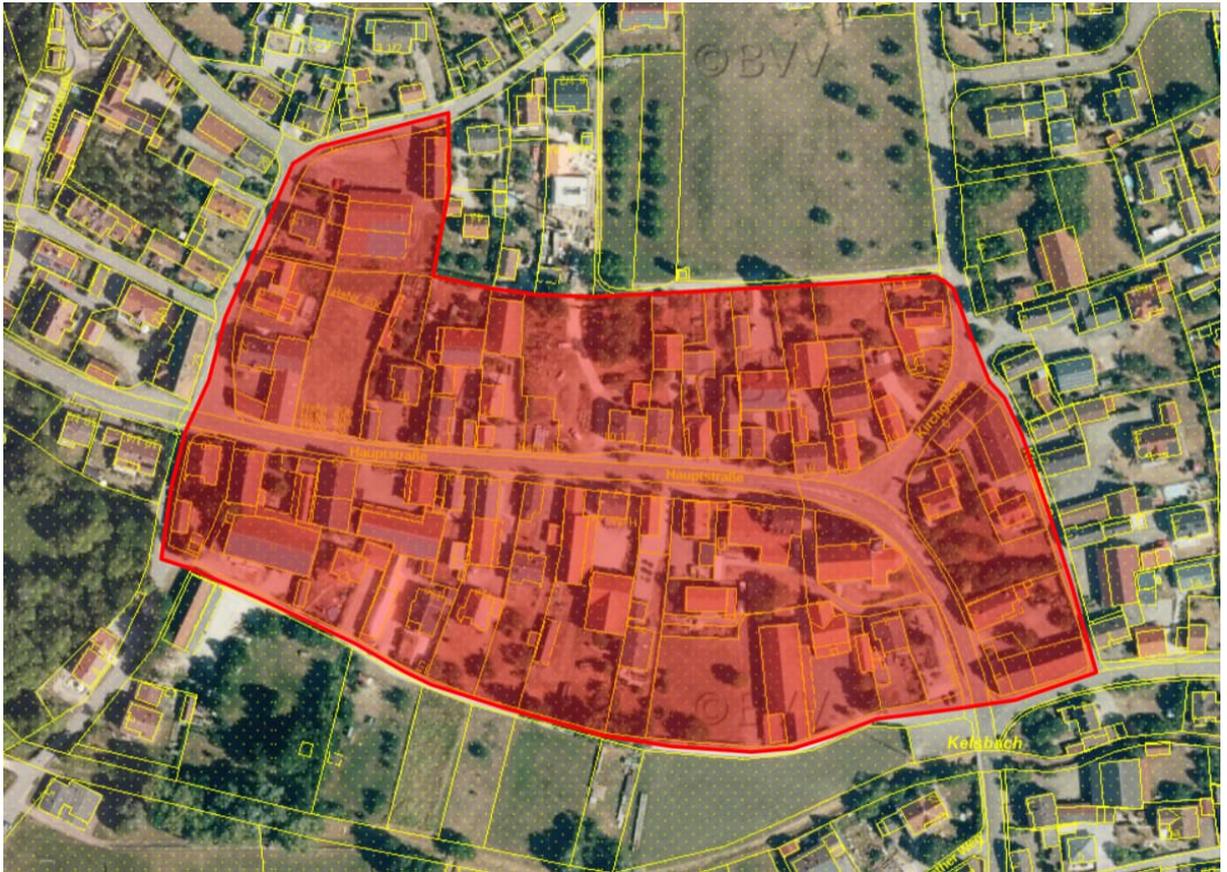


Abb.: Geltungsbereich, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)

### 2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Die Bebauungsstruktur besteht aus Hofstellen und Wohngebäuden, die sich überwiegend giebelständig entlang der Hauptstraße erstrecken. Die einzelnen Grundstücke sind entlang der Verkehrsflächen größtenteils sehr schmal zugeschnitten und erstrecken sich in die Tiefe bis zu ca. 90 m. Durch die schmalen Grundstückszuschnitte findet sich eine Vielzahl historisch bedingter Grenzbebauungen, wodurch der Eindruck eines geschlossenen Straßenraums entsteht.

In seinem Buch „Oberdolling Geschichte und Kunst – 125 Jahre Weihe der Pfarrkirche (1897 – 2022“ befasst sich Dr. Wolfgang Vogl auch mit der städtebaulichen Entwicklung Oberdollings. Erstmals wird der Ort in Urkunden des 9. Jahrhunderts erwähnt. Städtebaulich entwickelte sich Oberdolling aus zwei Siedlungsschwerpunkten. Im Osten rund um die Kirche mit ihren Hofstätten mit verstreuten Besitzungen und im Westen um den Komplex des Wasserschlosses, der sich als weitgehend geschlossener, gleichförmiger und großflächiger Adelsbesitz gebildet hatte.

Diese geschlossene bauliche Struktur lässt sich entlang der Hauptstraße auch heute noch ablesen.

Nach Ablösung des Feudalsystems im Jahr 1818 durch die Gemeindebildung, waren die verschiedenen Anwesen in Oberdolling unterschiedlichen weltlichen und geistlichen Herrschaften zugehörig. Darunter Gebäude die zur damaligen Hofmarksherrschaft gehörten, kirchliche Anwesen aber auch freieigene Höfe.

Auch heute finden sich noch vermehrt große Hofstellen mit großen Grundstücksflächen, die als Zwei- und Dreiseit-Hofanlagen ausgebildet sind. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, werden Nebengebäude und Stallanlagen nicht mehr benötigt und somit erhebliche Bauflächen freigesetzt. Vonseiten der Eigentümer besteht hier vermehrt der Wunsch diese Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.



Abb.: Osten in Richtung Westen (Quelle: eigene Aufnahme 2023)



Abb.: Blick von Hausnr. 7a in Richtung Westen (Quelle: eigene Aufnahme 2023)



Abb.: Blick auf Hausnrn. 2,4 und 6 Hauptstraße (Quelle: eigene Aufnahme 2023)

## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich aktuell im unbeplanten Innenbereich und muss planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als MD enthalten.

## 2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gebiete erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen und - wege.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

Leitungen für die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind bereits vorhanden. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über vorhandene Kanäle.

Derzeit liegt keine Genehmigung zur Entnahme aus dem Trinkwasserbrunnen vor. 2012 wurde von der Gemeinde Oberdolling ein Antrag zur Erweiterung des Wasserschutzgebiets beim zuständigen Landratsamt Eichstätt eingereicht. Dieses laufende Verfahren ist derzeit noch ohne Entscheidung. Eine Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Entnahme aus dem Trinkwasserbrunnen ist abhängig von der Entscheidung der zuständigen Genehmigungsbehörde zur Erweiterung des Wasserschutzgebiets. Sobald diese Bewilligung vorliegt, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme beantragt.

## 2.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebauten Innenbereich. Weitere Informationen sind dem Punkt 5.6 Belange des Umweltschutzes zu entnehmen.

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und im Besitz der öffentlichen Hand.

## 3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Oberdolling im allgemeinen ländlichen Raum. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 40 km Entfernung.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

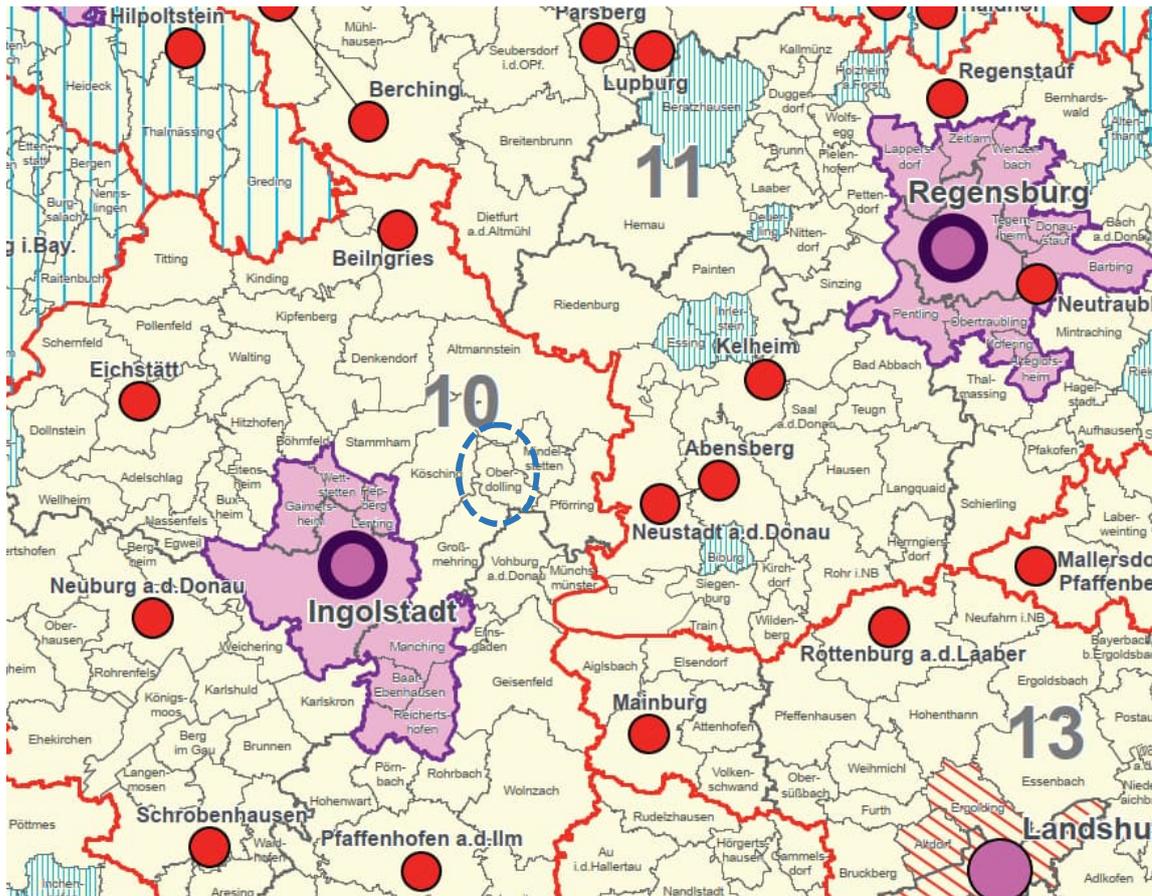


Abb.: Strukturkarte LEP (Stand 2018) (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) verankert:

Laut Zieldefinition 3.2 des LEP [sind] in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Bauleitplanung hat zum Ziel eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich sicherzustellen und entspricht damit dem Ziel des LEP.

### 3.2 Regionalplan Region Ingolstadt

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Stand 2013) wird Oberdolling als Allgemeiner ländlicher Raum eingeordnet.

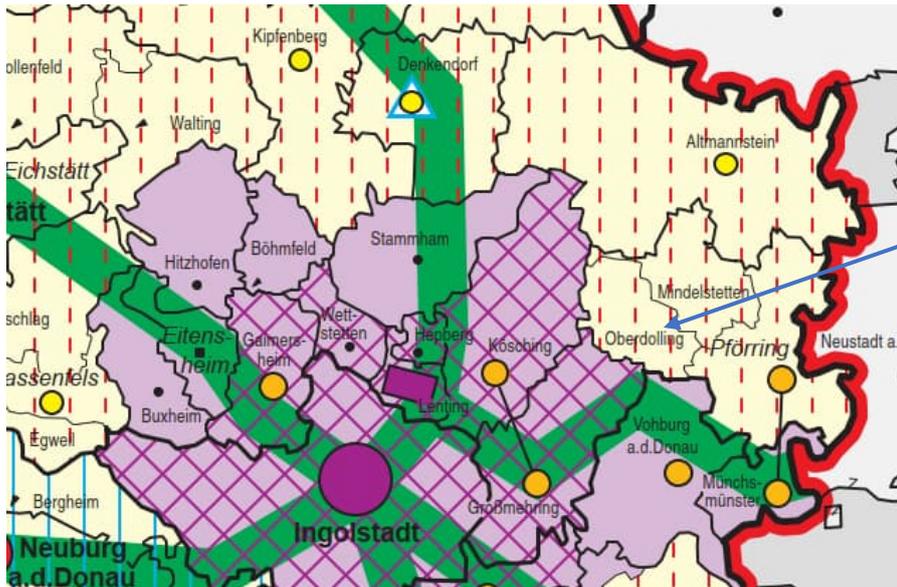


Abb.: Karte Raumstruktur Regionalplan Ingolstadt (Stand 2013) (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

Das ausgewiesene Gebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Die Fläche befindet sich innerhalb des Naturparks Altmühltal.

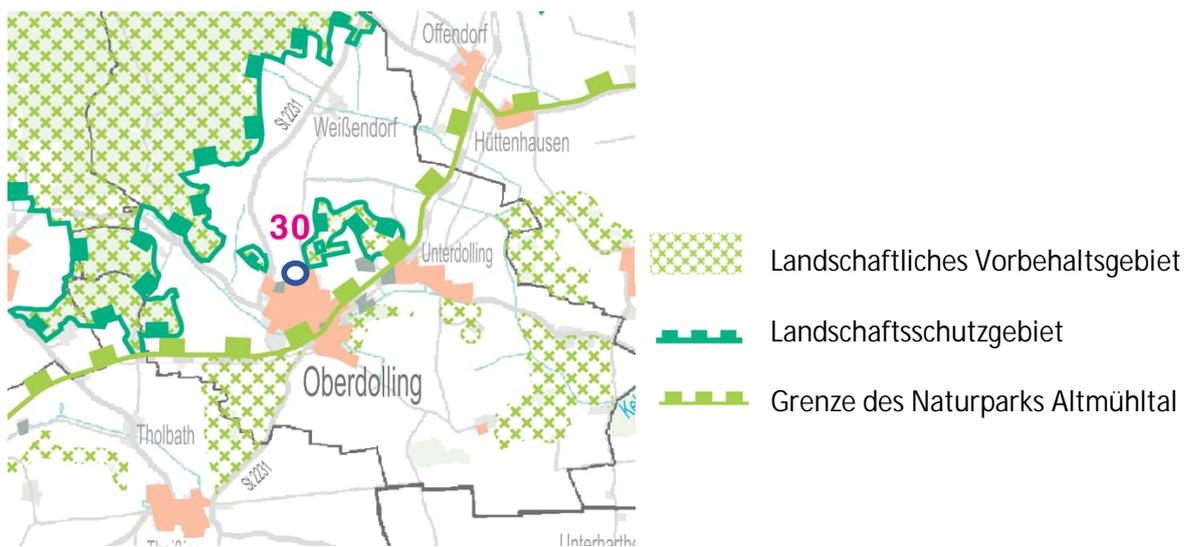


Abb.: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M.)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberdolling ist die Fläche als Dorfgebiet MD dargestellt.

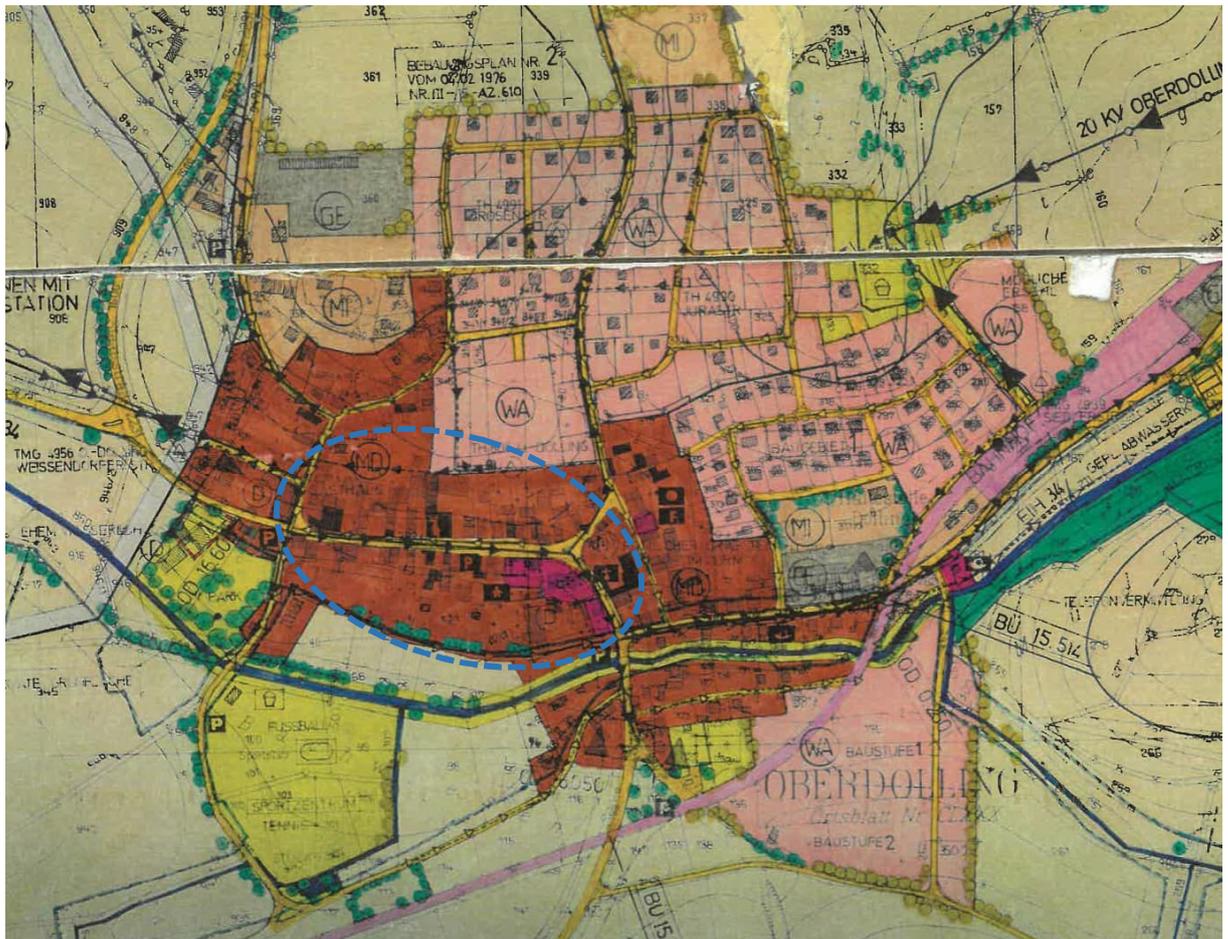


Abb.: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (blau) (Quelle: Gemeinde Oberdolling).

## II. Planinhalte und Planfestsetzungen

### 4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

#### 4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB [sollen] die Bauleitpläne [...] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans hat zum Ziel, die alleinige Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB abzulösen, das Ortsbild zu erhalten und eine sozialverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Die historische Baustruktur entlang der Hauptstraße soll erhalten bleiben und auf die bestehende Infrastruktur sowie die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung Rücksicht genommen werden. Eine neue Bebauung von Grundstücken soll

städtebaulich geordnet erfolgen. Der Bebauungsplan bietet gleichzeitig Planungssicherheit für neue Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan verfolgt dabei das Ziel des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen, entsteht ein Potential zur innerörtlichen Nachverdichtung.

Weitere Ziele der Bauleitplanung sind der Erhalt eines Mindestgrünanteils, Regelungen für das Maß der zulässigen Bebauung und entlang der ortsbildprägenden Hauptstraße ein Mindestmaß an ortsgestalterischen Festsetzungen. Weitere Ziele sind die gerechte Verteilung der Nutzung der Grundstücke und der Schutz der Belange der ortstypischen gemischten Dorfgebietsnutzung.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 5,7 ha überplant.

#### 4.2 Bestandsanalyse

Die bestehende Bebauung der einzelnen Grundstücke wurde in einer Städtebaulichen Bestandsaufnahme untersucht und ist als Anlage beigefügt.

Der Geltungsbereich stellt einen Großteil des historischen Ortskerns von Oberdolling dar, der sich in den vergangenen ca. 50 Jahren großzügig in Richtung Norden und Südosten ausgedehnt hat. Nachfolgende Darstellung des BayernAtlas Plus zeigt die unterschiedliche Dichte des historischen Ortskerns im Vergleich zur Bebauung der vergangenen 50 Jahre.



Abb.: Bebauungsdichte Oberdolling (Quelle: BayernAtlas Plus, 2023)



Abb.: Bestandsanalyse Wohn- und Nebengebäude, Versiegelungsgrad (Quelle: BayernAtlas Plus, Gemeinde Oberdolling 2023; Bearbeitung: Eder Ingenieure 2023)

In den als Anlage beigefügten Übersichtskarten zur Bestandsanalyse wird der Ist-Zustand aufgezeigt, der die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

Die Bestandserhebung erfolgte unter folgenden Gesichtspunkten:

- Fotodokumentation
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- Ermittlung der überbauten Flächen mit Hauptgebäuden, Garagen, Zufahrten, Wegen und weiteren Anlagen
- Zahl der Wohneinheiten
- Ortsgestalterische Angaben zu Wand- und Traufhöhe, Firstrichtung

Die Bebauung entlang der Hauptstraße stellt sich als 1-2-geschossige Wohn-, bzw. Gewerbegebäude, Scheunen und Garagen dar. Die Bebauung wurde giebel- und grenzständig bzw. grenznah zur Hauptstraße errichtet. Ausgenommen sind hier die Bebauung Hauptstraße 1, 7 und Kirchplatz 10, die als einzige bauliche Anlagen traufseitig zur Straße errichtet wurden. Bei der Hauptstraße 1 handelt es sich um die Gemeindekanzlei mit Bücherei, die Ende des 19. Jahrhunderts als Mädchen-Klosterschule errichtet wurde.

Die ehemaligen Wohngebäude Hauptstraße 5, 7, 9 und 18, die als E+D-Bauweise errichtet wurden, werden zwischenzeitlich als Garagen genutzt.



Abb.: Garagengebäude Hauptstraße 7 und 9 (Quelle: eigene Aufnahme, 2023)

Die rückliegenden Grundstücksflächen wurden früher gärtnerisch genutzt. Zwischenzeitlich sind hier zum Teil Bebauungen in zweiter Reihe entstanden. Teilweise wurden diese Flurstücke bereits geteilt.

Bei den südlichen Grundstücken, Richtung Kelsbach, dienen die Gartenflächen anteilig als Retentionsraum des Kelsbach.

#### 4.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die örtliche Infrastruktur kann derzeit in begrenztem Umfang eine höhere Nutzung aufnehmen. Öffentliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden.

#### 4.4 Grundzüge der Planfestsetzungen

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem Leitsatz des BauGB.

##### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberdolling ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) gemäß BauNVO dargestellt. Die Anzahl vorhandener landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen entsprechen dieser Gebietskategorie.

Neben landwirtschaftlichen Nutzungen finden sich im Bestand auch störende Gewerbebetriebe, die gemäß einer festgesetzten Gebietskategorie als „Dorfgebiet“ nicht zulässig und somit in ihren Erweiterungsmöglichkeiten beeinträchtigt wären. Da sich auch in Oberdolling die Anzahl der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen hin zu einer Wohnnutzung stetig ändert, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

#### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Abgrenzung ortsgestalterischer Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB [sollen Bauleitpläne] dazu beitragen [...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Ortsbildprägend ist die historische, giebelständige Grenzbebauung entlang der Hauptstraße. Durch die dichte Bebauung sind die rückliegenden Grundstücksflächen kaum einsehbar und damit aus städtebaulicher Sicht nicht ortsbildprägend. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Abgrenzung ortsgestalterischer Festsetzungen in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Hauptstraße festgelegt. Dieser Bereich definiert die Gebietskategorie I. Ab 20°m Abstand zum Fahrbahnrand erstrecken sich die Flächen der Gebietskategorie II.

##### Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Zur Erhaltung des Ortsbildes wurden in der Bestandsaufnahme die Trauf-, First- und Gebäudehöhen erfasst und diese im Bebauungsplan festgesetzt.

##### Vollgeschosse

Um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig das bestehende Ortsbild zu erhalten, werden zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand von Baulinien und Baugrenze definiert. Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Baugrenze zulässig.

Um die grenzständige bzw. grenznahe Bebauung entlang der Hauptstraße und damit die städtebaulich prägende Flucht erhalten zu können, wird in Gebietskategorie I eine Baulinie festgesetzt. Diese orientiert sich am Bestand. Die ehemaligen baulichen Anlagen auf Flurnummer 40, 44 und 48/3 wurden abgebrochen. Für Flurnummer 44 und 48/3 liegt

zwischenzeitlich ein genehmigter Bauantrag vor. Es wurde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, das giebelständig entlang der Grundstücksgrenze errichtet wird, sowie rückliegend die Errichtung dreier Reihenhäuser mit Flachdach genehmigt.

Da die Festsetzung einer Baulinie entlang der Hauptstraße der Erhaltung des Ortsbildes dient und die Art der Nutzung keine ortsbildprägende Funktion hat, kann ausnahmsweise auch eine Garage oder ein Nebengebäude anstelle des Hauptgebäudes entlang der Baulinie errichtet werden. In diesem Fall ist allerdings eine Wandhöhe von mind. 4,5 m, eine Firsthöhe von mind. 7,0 m und eine Fassadenbreite von mind. 7,5 m einzuhalten.

Aufgrund der schmal zugeschnittenen Grundstücke haben sich im Bestand grenzständige Gebäude, entlang der Nachbargrundstücksgrenzen entwickelt. Diese sollen auch zukünftig zulässig sein. Auf eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung der Baukörper entlang der Nachbargrundstücksgrenze wird allerdings verzichtet. Die Zulässigkeit richtet sich auch weiterhin nach § 34 BauGB.

Bei Dachüberständen, bei Rücksprüngen zur Gliederungen der Fassade oder bei der Verbesserung der Verkehrsführung können ausnahmsweise Abweichungen von der Baulinie bis max. 1,5 m zugelassen werden.

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen.

Zur Schaffung und Erhaltung dieser sozial stabilen Bewohnerstrukturen und zur Erhaltung des ländlichen Charakters von Oberdolling wird eine anteilige Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit festgesetzt.

Durch die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen finden sich im historischen Ortskern von Oberdolling überwiegend große bauliche Anlagen mit einer Vielzahl an Nebengebäuden und Stallungen. Für den Geltungsbereich von ca. 5,7 ha liegt die Zahl der Wohneinheiten (WE) aktuell bei insgesamt 49.

Im bebauten Bestand liegt im Durchschnitt je Wohngebäude die Zahl der Wohneinheiten bei max. zwei. Lediglich die Anlage „Wohnen auf Zeit“ (Boardinghaus) in der Hauptstraße 5 mit insgesamt fünf Wohneinheiten überschreitet diesen Wert und kann, aufgrund der Nutzung, als „Ausreißer“ angesehen werden. Der Durchschnittswert liegt innerhalb des Geltungsbereichs

bei 1,32 Wohneinheiten je Wohngebäude. Die durchschnittliche Grundstücksfläche je Wohneinheit bei ca. 900 m<sup>2</sup>/WE.

Um künftig eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die den ländlichen Charakter und gleichzeitig eine sozial stabile Bewohnerstruktur erhält, wird eine Mindestgrundstücksfläche je Wohneinheit festgesetzt. Dies soll auch dazu beitragen, die örtliche Infrastruktur nicht zu überlasten.

Im Laufe des Verfahrens wurde auf Antrag geprüft, inwiefern eine Ausnahme von der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit für Boardinghäuser sinnvoll wäre. Da Boardinghäuser auf eine lange Belegungsdauer abzielen, die Apartments mit eigener Küche vollausgestattet sind und es kein weiteres Serviceangebot gibt, spricht vieles für die Einstufung als Wohneinheit. Da diese Ausnahme für den gesamten Geltungsbereich festzusetzen wäre, ließe sich die Anzahl der Boardinghäuser nicht steuern und damit auch nicht die zunehmende Verdichtung. Dies könnte den Ausbau der Infrastruktur zur Folge haben, zudem widerspricht ein stetig wechselnder Mieterkreis dem städtebaulichen Ziel dieses Bebauungsplanes, zur Sicherung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur.

Je Wohneinheit ist künftig eine Grundstücksfläche von mind. 140 m<sup>2</sup>/WE erforderlich.

#### 4.4.3 Ortsgestalterische Festsetzungen

##### Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberdolling anzuwenden. Abweichend davon wird aus ortsgestalterischen Gründen festgesetzt, dass in Gebietskategorie I bei direkter Zufahrt von der Straße, ein Mindestabstand der Garage, des Carports oder der Freiflächenstellplätze von 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Bei Zufahrten parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze entfällt dieser Abstand. Bei grenzständiger Bebauung mit einer Garage, darf die Zufahrt nur parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze erfolgen.

##### Dächer

Für die Gebietskategorie I ist gemäß der Bestandserhebung als Dachform ausschließlich ein symmetrisches Satteldach, mit einer Dachneigung von 28° – 45° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen. Um die giebelständige Gebäudeanordnung entlang der Hauptstraße zu erhalten, wird entsprechend die Firstrichtung festgesetzt. Die abweichenden Firstrichtungen der drei Hauptgebäude Hauptstraße 1 und 7 und Kirchplatz 10 können als „Ausreißer“ unter der Bebauung im näheren Umfeld angesehen werden, die auch ohne regelnden Bebauungsplan, nicht maßstabbildend nach §34 BauGB anzusehen sind.

In Gebietskategorie II sind neben Satteldächern auch Walm-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig.

#### Einfriedung

Gemäß Bestand werden Festsetzungen zur zulässigen Einfriedung getroffen. Entlang der Hauptstraße sind diese aus ortsgestalterischen Gründen nur aus bestimmten Materialien bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

#### Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO.

#### *4.4.4 Grünordnerische Festsetzungen*

Aus ökologischen Gründen wird ab 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Mindestbegrünung von 20% der Fläche festgesetzt. Um zu verhindern, dass durch Grundstücksteilungen diese Festsetzung umgangen wird, gilt dies für die ungeteilten Grundstücke. Im Bestand sind bereits mehrere Grundstücke mit einem Grünanteil von weniger als 20% vorhanden. Dies lässt sich auf die landwirtschaftliche Nutzung und die Grundstücksteilungen zurückführen (Austragshaus, Vererbung etc.).

#### *4.4.5 Zusammenfassung*

Die Bestandserhebung hat gezeigt, dass die historischen Strukturen bis heute noch erhalten sind. Ortsbildprägend ist der Bereich entlang der Hauptstraße zwischen Kirche und Wasserschloss. Hier reihen sich die Gebäude giebelständig und ohne Grenzabstand entlang der Hauptstraße an. Durch die historisch schmalen Grundstückszuschnitte haben sich in den ehemaligen Gärten, insbesondere in Richtung Kelsbach, bereits Bebauungen in zweiter Reihe entwickelt. Teilweise bestehen noch große Hofanlagen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Im Kurvenbereich befindet sich die Pfarrkirche St. Georg. An die Kirche angrenzend ordnen sich die öffentlichen Einrichtungen Gemeindekanzlei, Pfarr- und Gemeindebücherei und Kindergarten an. Südlich der Kirche erstreckt sich der Dorfplatz, der im Zuge einer aktuellen Dorferneuerungsmaßnahme umgestaltet werden soll.

Einige Grundstücke sind nahezu vollständig versiegelt. Grund hierfür ist die Entwicklung durch die landwirtschaftliche Nutzung (Scheunen, Stallungen, Hofflächen etc.) und die Grundstücksteilung durch Vererbung, Austragshaus, Bauen in zweiter Reihe.

Durch die Grundstücksteilung lässt sich auch die unterschiedliche Dichte der einzelnen Grundstücke ableiten. Im Schnitt finden sich je Grundstück 1,3 Wohneinheiten. Massivere Neubebauungen mit einer höheren Wohnungsdichte sind auf den Grundstücken Hauptstraße 20, 20a-c geplant. Hier liegt ein genehmigter Bauantrag zur Errichtung eines 9-Parteienhauses

und dreier Reihenhäuser vor. Eine ebenfalls höhere Wohnungsdichte besteht auf dem Grundstück Hauptstraße 11, das mit 5 Apartments als Boardinghouse funktioniert.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnen, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen durchmischt.

Um das bestehende homogene Ortsbild entlang der Hauptstraße zu erhalten, werden in einem Abstand von 20 Metern entlang der Hauptstraße vorhandene Wand- und Firsthöhen festgesetzt und als Dachform ausschließlich ein Satteldach mit einer Neigung von 28° - 45° zugelassen.

Da die Gebäude in zweiter Reihe keine prägende Wirkung auf das Ortsbild haben, sind hier eine Vielzahl an Dachformen und -neigungen zulässig.

Um eine nachhaltige Nachverdichtung zu ermöglichen, das soziale Gefüge des ländlichen Raums zu erhalten und die Infrastruktur nicht zu überlasten, wird eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstücksgröße festgesetzt.

Der Bereich entlang der Hauptstraße ist nahezu vollständig versiegelt, rückliegend befinden sich noch großzügige Grünflächen. Die Festsetzung einer Mindestbegrünung soll ökologischen Gesichtspunkten Rechnung tragen.



Abb.: Grünflächen o.M. (Quelle: Markt Pförring 2023; Bearbeitung: Eder Ingenieure 2023)

## 5. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 5.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die als Baudenkmal D-1-76-150-1 kartierte Pfarrkirche „St Georg“. Auf dem Gelände rund um die Pfarrkirche erstreckt sich das Bodendenkmal D-1-7135-0264 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Oberdolling und ihrer Vorgängerbauten. Durch den Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten.

Das Boden- und Baudenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

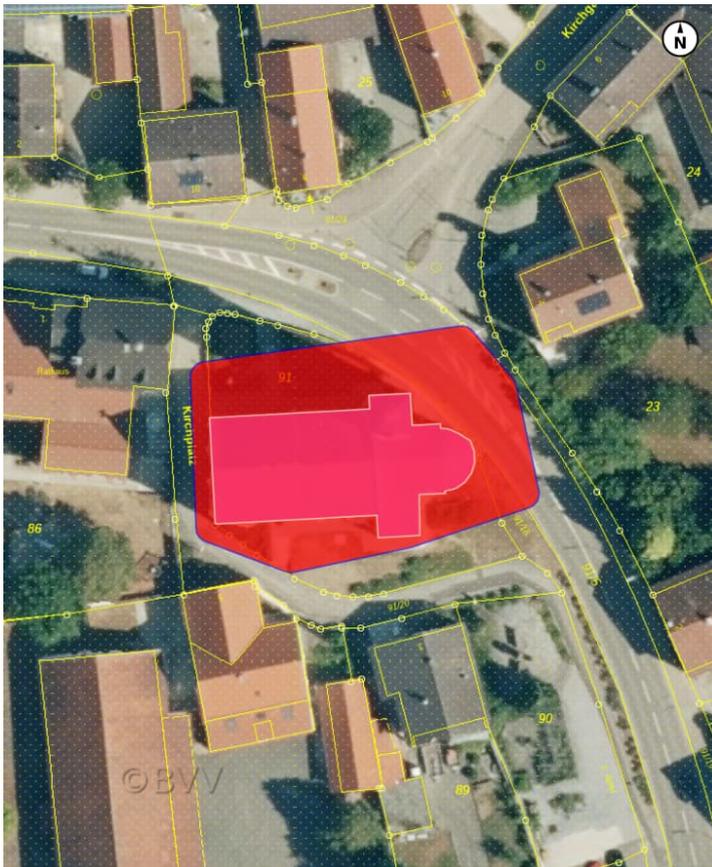


Abb.: Bodendenkmal (rot) und Baudenkmal (pink) „St. Georg“. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff: 2023)

Weitere Denkmäler befinden sich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebiets.

Im Bereich des Bodendenkmals finden keine Eingriffe statt. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im bebauten Innenbereich, der planungsrechtlich geregelt werden soll. Im direkten Umfeld des Baudenkmarks befinden sich u.a. anthrazitfarbene Dacheindeckung und Walmdachbauten. Das vorhandene Boden- und Baudenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1

BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 5.2 Klimaschutz

Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll künftig eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht werden, wodurch die Flächenneuanspruchnahme reduziert wird.

Die Festsetzung einer Mindestbegrünung soll die kleinklimatischen Verhältnisse sicherstellen.

#### 5.3 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

#### 5.4 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so besteht die Verpflichtung, diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

#### 5.5 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Für Wohnbauflächen im unbeplanten Ortskern von Oberdolling liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Um die Nachnutzung ehemaliger Hofstellen zu ermöglichen, eine Überlastung der Infrastruktur zu verhindern und das bestehende Ortsbild zu erhalten wird ein einfacher Bebauungsplan erstellt. Gemäß § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn durch einen Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt insbesondere ortsgestalterische Belange und steuert das Maß der baulichen Nutzung. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2a verzichtet.

- a) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt den historischen Ortskern von Oberdolling dar und ist größtenteils bebaut. Im Norden, Osten und Westen schließt der Geltungsbereich an vorhandene Siedlungseinheiten an. Im Süden befinden sich die Kelsbach-Auen.



Abb.: Luftaufnahme Oberdolling mit Geltungsbereich (rot) (Quelle: Oberdolling von Oben - 2018, Plattform Pathos Weissendorf)

Das Plangebiet setzt sich aus einer dörflich geprägten Nutzungsmischung aus Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen zusammen. Die vorhandenen Grünflächen werden gartenbaulich genutzt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die vorhandenen Lebensräume nicht verändert. Der Bebauungsplan regelt insbesondere das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Wohneinheit entsprechend der Grundstücksgröße sowie überwiegend ortsgestalterische Belange. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich weiterhin nach dem Einfüegebot gem. § 34 BauGB.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 5.6 kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nicht berührt werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Die Fläche des Planungsgebiets beträgt ca. 5,7 ha wovon 3,63 ha überbaute bzw. befestigte Flächen darstellen und 2,07 ha unbefestigte Flächen.

Durch die mögliche Nachverdichtung erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Bzgl. des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich selbst keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist der Kelsbach im Süden in einer Entfernung von ca. 70 m. Das Plangebiet liegt außerhalb vom Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten. In ca. 110 m Entfernung befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Oberdolling. Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (BayernAtlas Plus).



Abb.: Trinkwasserschutzgebiet (blau) und wassersensibler Bereich (grün) mit Lage des Geltungsbereichs (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff: 2023)

Durch die möglichen Neuversiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzung einer Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt über die bestehenden Systeme.

Der Planungsbereich hat keine klimatische Ausgleichsfunktion für Oberdolling. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen, die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich des historischen Ortskern von Oberdolling. Der Bebauungsplan dient insbesondere dem Schutz des Ortsbildes. Durch ortsgestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Baulinien können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Zuge einer Nachverdichtung minimiert werden.

- b) Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

- c) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet stellt den historischen Ortskern von Oberdolling dar. Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit einer sozialverträglichen Nachverdichtung im Innerortsbereich geschaffen werden.

Die angrenzenden Flächen entlang des Kelsbach werden zur Naherholung genutzt.

- d) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind unter Einhaltung der unter Punkt 6.2 genannten Maßnahmen nicht zu erwarten. Die bestehende Blickachse zum Baudenkmal Pfarrkirche „St. Georg“ wird nicht beeinträchtigt.

- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet dargestellt. Durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen ist mit Emissionen zu rechnen.

- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen möglich.

- g) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die fachgerechte Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde Oberdolling. Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

- h) Berücksichtigung der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

- i) Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

#### 5.6 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

zu berücksichtigen.

Da sich der Geltungsbereich über einen Innerortsbereich erstreckt, ist zur vorliegenden Bauleitplanung derzeit keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

#### Prüfungsablauf:

Der erste Schritt der saP umfasst eine sogenannte Relevanzprüfung. In diesem Prozess werden alle Arten abgeschichtet, die vom konkreten Vorhaben nicht betroffen sind.

Der zweite Schritt umfasst eine Bestandserhebung am Eingriffsort bzw. im Wirkraum. Untersucht wird die Bestandssituation und die Betroffenheit aller Arten, die als Ergebnis der Relevanzprüfung in der Prüfliste enthalten sind.

Im dritten Schritt erfolgt, für die in den ersten beiden Schritten identifizierten vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten ist gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereichs.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen. Für diese Arten gilt:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische

Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.
- Hinsichtlich des Störungsverbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März – 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

#### 5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

#### 5.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch

einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

#### 5.9 Zusammenfassendes Ergebnis

Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen, kann die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Damit verstößt das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen Artenschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen.

## Literatur

BAYERNATLAS (2018): Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlassklassik>. Letzter Zugriff: Juli 2023

ALTLASTENKATASTER ABUDIS 3.0: Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: [https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig.sel&processings=ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig%2Fabfrageergebnis\\_\\_einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN (02/2009): Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung.

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (2018): Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

REGIONALPLAN REGION INGOLSTADT (2018): Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt. Online verfügbar unter: <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, Letzter Zugriff: Juli 2023

UMWELTATLAS (2020): Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/>, Letzter Zugriff: März 2023

VOGL, W. (2022): Oberdolling Geschichte und Kunst - 125 Jahre Weihe der Pfarrkirche (1897-2022). Berlin: Lit Verlag.



**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebenanlagen / Wirtschaftsgebäude
- öffentliche Nutzungen
- versiegelte Flächen
- Grünflächen
- II Zahl der Vollgeschosse

Vorhaben  
 BBP Innerorts Oberdolling - Teilbereich Hauptstraße  
 Bestandsanalyse  
 Maß der baulichen Nutzung

Maßstab 1:1.000	Datum 13.04.2023	Projekt-Nr. 03005	Plan-Nr. 1
--------------------	---------------------	----------------------	---------------

**EDER INGENIEURE**  
 Gabelsberger Straße 5  
 93047 Regensburg  
 info@eder-ingenieure.eu

Hauptstraße 1 (Flst. 86)



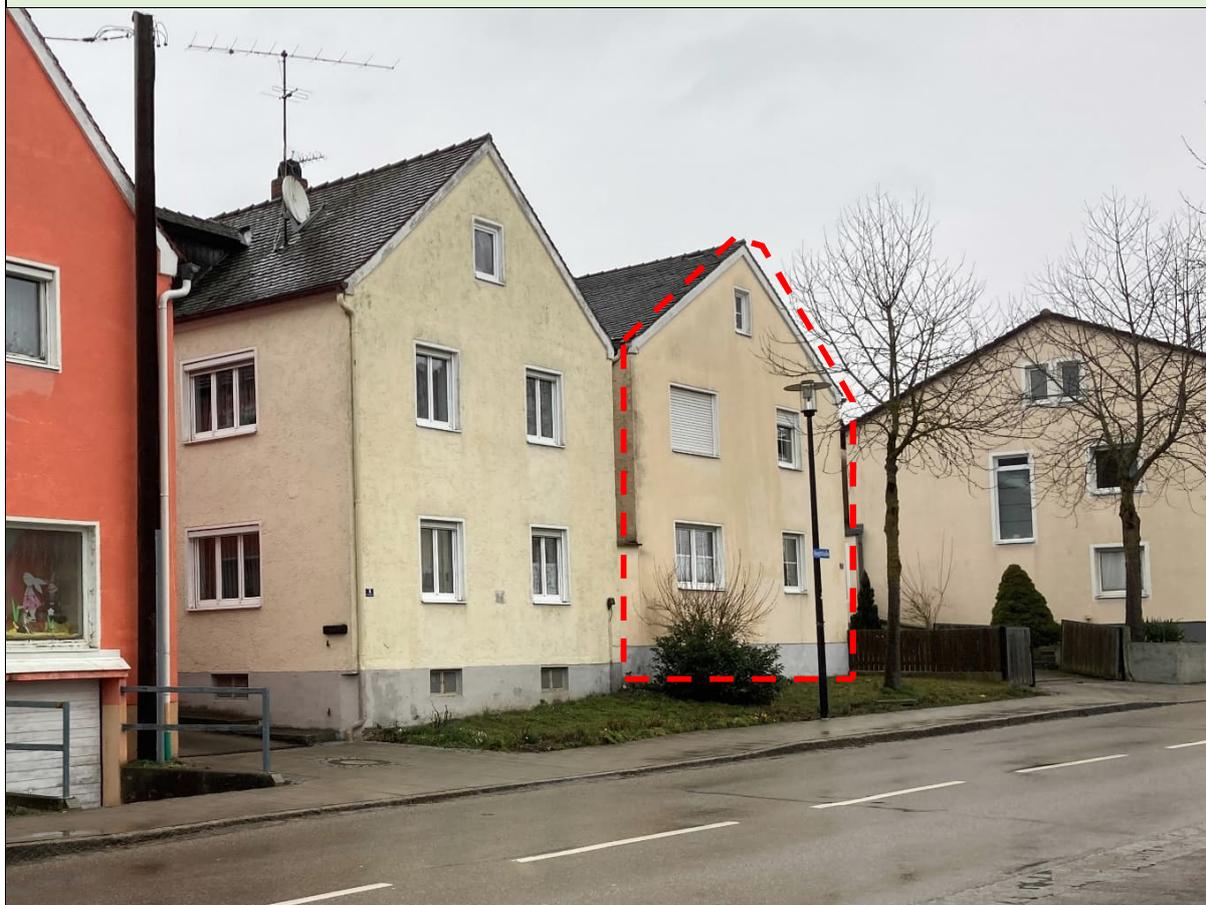
Nutzung	Rathaus	
Zahl der Vollgeschosse	II+D	
Wohneinheiten	0	
Traufhöhe	9,4 m	Anbau: 4,5 m
Firsthöhe	14,1 m	6,2 m
Dachform	WD	
Dachneigung in Grad	41°; Anbau 15°	
Versiegelte Fläche Hauptgebäude	Ca. 530 m <sup>2</sup>	
Grünfläche	Ca. 690 m <sup>2</sup>	
Grünanteil in Prozent	Ca. 39 %	
Gesamtfläche Flurstück	1.758 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche / WE	Öffentliche Nutzung	
Dachüberstand	Ca. 0,5 – 1,0 m	
Zwerchgiebel / Gauben	Gauben	
Dachfarbe	anthrazit	
Anbauten	KiGa	
Zufahrt	Über Hauptstraße	
Stellplatz		

## Hauptstraße 1 (Flst. 86)



Nutzung	Kindergarten
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	KiGa
Traufhöhe	5,5 m
Firsthöhe	7,2 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	22°
Versiegelte Fläche Hauptgebäude	Ca. 180 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 690 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	Ca. 39 %
Gesamtfläche Flurstück	1.758 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	Öffentliche Nutzung
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	
Zufahrt	Über Kirchplatz
Stellplatz	

## Hauptstraße 2 (Flst. 33)



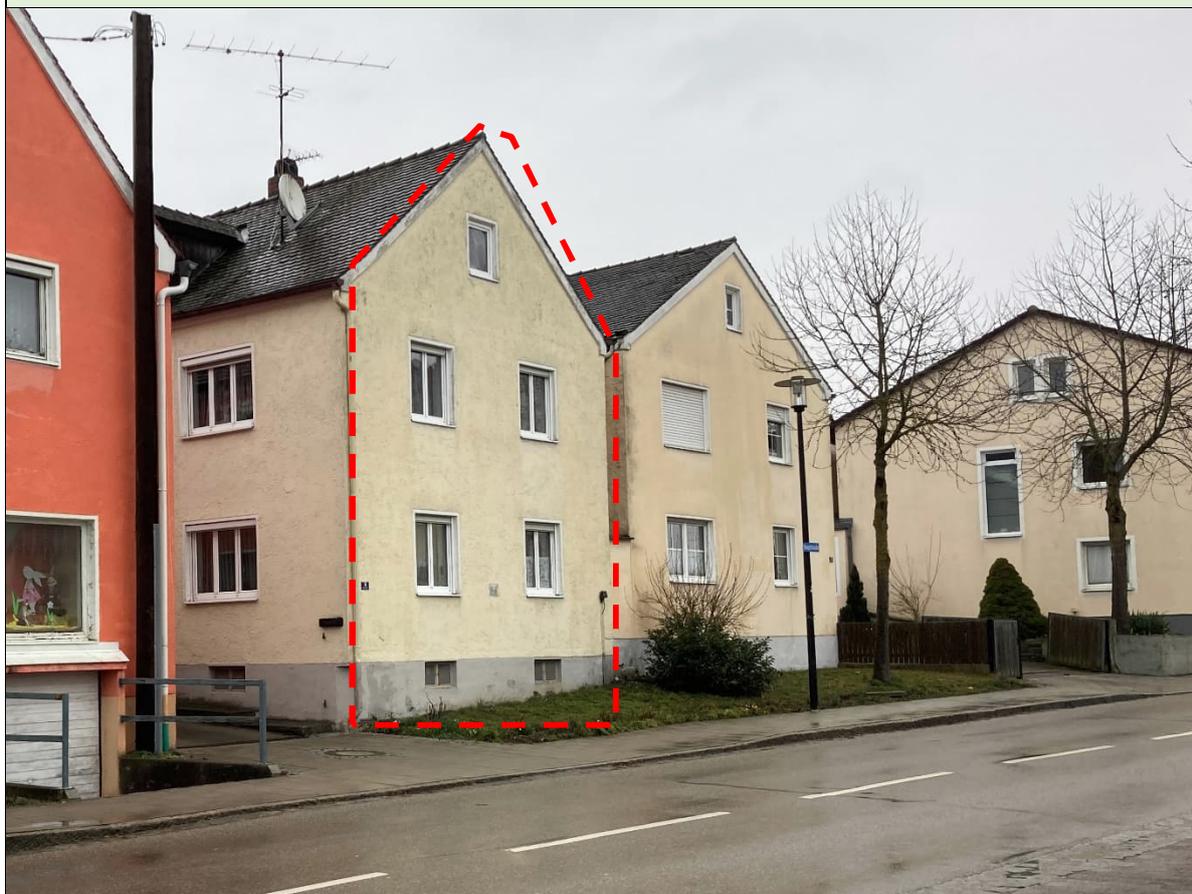
Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	7,0 m
Firsthöhe	9,7 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	31°
Versiegelte Fläche Hauptgebäude	Ca. 110 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 200 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	Ca. 15 %
Gesamtfläche Flurstück	1.309 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.309 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	
Stellplatz	

Hausnummer 3 (Flst. 84)



Nutzung	Wohnen + GE, Raiffeisenbank
Zahl der Vollgeschosse	I+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	4,6 m
Firsthöhe	9,6 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	45°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 150 m <sup>2</sup>
Grünfläche	
Grünanteil in Prozent	0%
Gesamtfläche Flurstück	556 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	556 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	

## Hauptstraße 4 (Flst. 31)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1 WE
Traufhöhe	7,0 m
Firsthöhe	10,0 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	39°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 85 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 330 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	Ca. 35 %
Gesamtfläche Flurstück	931 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	931 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	

## Hauptstraße 5 (Flst. 83)



Nutzung	Nebengebäude
Zahl der Vollgeschosse	I+D
Anzahl der Wohneinheiten	0
Traufhöhe	4,0 m
Firsthöhe	7,9 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	44°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 120 m <sup>2</sup>
Grünfläche	-
Grünanteil in Prozent	0%
Gesamtfläche Flurstück	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	270 m <sup>2</sup>
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	

## Hauptstraße 5a (Flst. 76)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	I+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	2,7 m
Firsthöhe	5,8 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	28°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 200 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 570 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	Ca. 56 %
Gesamtfläche Flurstück	1.027 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.027 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Über Flurgrenze zum Nachbargrundstück
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	Balkon
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage in Richtung Hauptstraße

## Hauptstraße 6 (Flst. 35)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II + D
Anzahl der Wohneinheiten	1
Traufhöhe	7,0 m
Firsthöhe	11,3 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	45°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 160 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 60 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	22 %
Gesamtfläche Flurstück	277 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	277 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	TG
Stellplatz	

## Hauptstraße 7 (Flst. 81)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	7,0 m – nicht giebelständig
Firsthöhe	10,0 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	31°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 110 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Im Bau (rückliegend FD)
Grünanteil in Prozent	
Gesamtfläche Flurstück	2.933 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.466,5 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Ca. 0,5 – 1,0m auf öffentliche Fläche
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	
Stellplatz	

## Hauptstraße 7 - Garage (Flst. 81)



Nutzung	Garage
Zahl der Vollgeschosse	1
Traufhöhe	4,3 m
Firsthöhe	6,8 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	29°
Dachüberstand	-
Dachfarbe	rot
Zufahrt	Über Hauptstraße

## Hauptstraße 7 (Flst. 81)



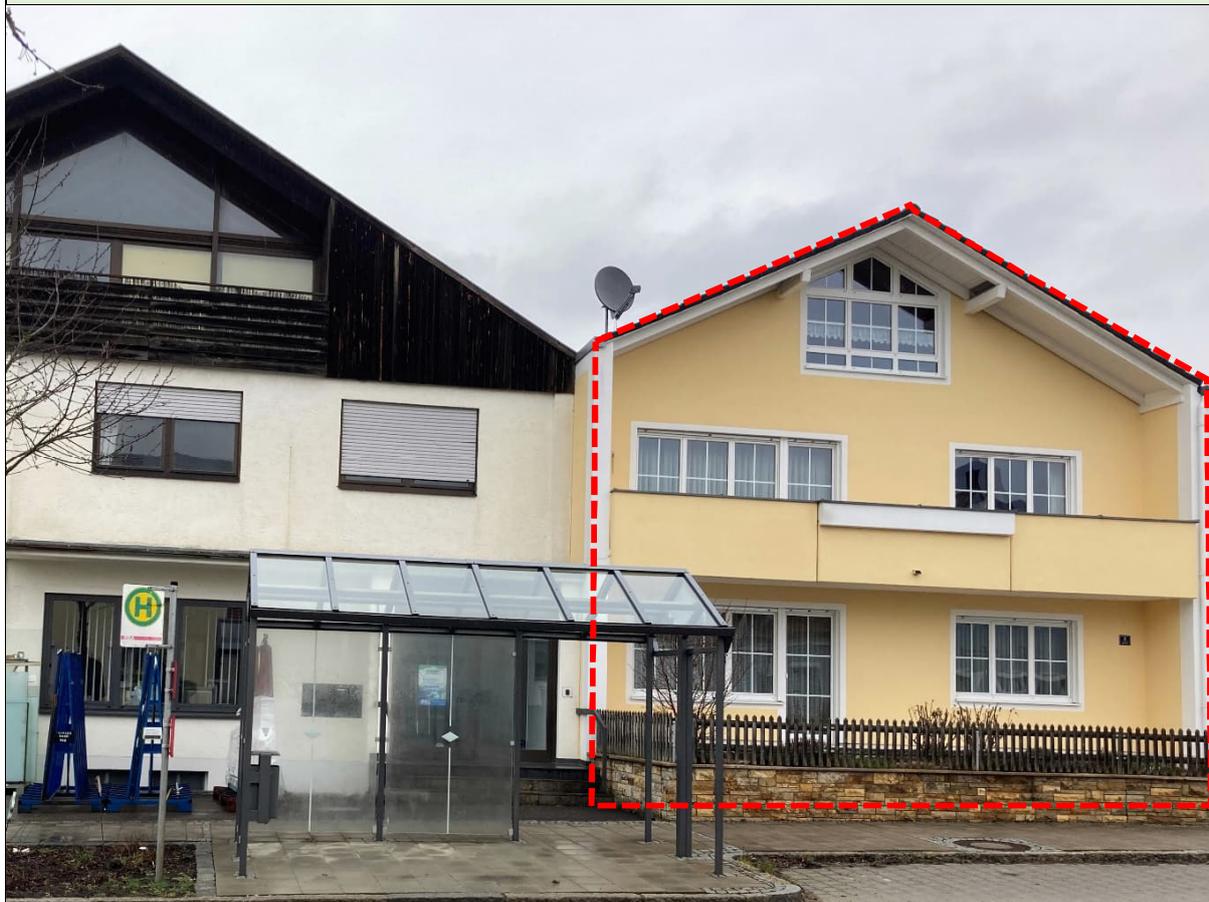
Nutzung	Wirtschaftsgebäude
Zahl der Vollgeschosse	0
Wohneinheiten	
Traufhöhe	4,5 m
Firsthöhe	10,0 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	36°
Versiegelte Fläche Ga + Nebengebäude	
Grünfläche	FD-Gebäude derzeit im Bau
Grünanteil in Prozent	
Gesamtfläche Flurstück	2.933 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.466,5 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	

## Hauptstraße 7a (Flst 81)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	1
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	
Firsthöhe	1,77 m Bezugspunkt Hauptstraße
Dachform	FD
Dachneigung in Grad	0°
Versiegelte Fläche HG	
Grünfläche	Derzeit im Bau
Grünanteil in Prozent	
Gesamtfläche Flurstück	2.933 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.466,5 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	
Anbauten	
Zufahrt	
Stellplatz	

## Hauptstraße 8 (Flst. 37)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	7,1 m
Firsthöhe	9,7 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	29°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 150 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 530 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	53 %
Gesamtfläche Flurstück	1.003 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.003 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	Balkon
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	

## Hauptstraße 9 (Flst. 80)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	U+E+D
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	4,1 m
Firsthöhe	7,1 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	27°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 170 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 950 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	62 %
Gesamtfläche Flurstück	1.537 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	768,5 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Max. 0,5m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	über Hauptstraße
Stellplatz	Garage straßenseitig, I+D; SD

## Hauptstraße 9 - Garage (Flst. 80)



Nutzung	Garage
Zahl der Vollgeschosse	I+D
Traufhöhe	4,2 m
Firsthöhe	6,4 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	30°
Dachüberstand	-
Dachfarbe	anthrazit
Zufahrt	über Hauptstraße

Hauptstraße 10 (Flst. 39)



Nutzung	GE, Wintec Autoglas evtl. Wohnen?
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Anzahl der Wohneinheiten	3
Traufhöhe	7,3 m
Firsthöhe	11,5 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	30°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 160 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 2.150 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	76 %
Gesamtfläche Flurstück	2.841 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	947 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	Balkon
Zufahrt	über Hauptstraße
Stellplatz	

## Hauptstraße 11 (Flst. 79)



Nutzung	GE – Wohnen auf Zeit
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	5
Traufhöhe	5,5 m
Firsthöhe	9,1 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	29°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 140 m <sup>2</sup>
Grünfläche	0 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	0%
Gesamtfläche Flurstück	621 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	124,2 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	0,5-1,0m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	Stallgebäude
Zufahrt	Hauptstraße
Stellplatz	zurückversetzt

Hausnummer 11a (Flst. 79/1)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	I+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	2,5 m Bezugspunkt Hauptstraße
Firsthöhe	6,1 m
Dachform	WD
Dachneigung in Grad	28°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 210 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 560 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	59 %
Gesamtfläche Flurstück	946 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	946 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	Balkon, Wintergarten
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage

## Hauptstraße 12 (Flst. 40) UNBEBAUT

Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	
Wohneinheiten	
Traufhöhe	
Firsthöhe	
Dachform	
Dachneigung in Grad	
Versiegelte Fläche HG	
Grünfläche	276 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	
Gesamtfläche Flurstück	
Grundstücksfläche / WE	
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	
Anbauten	
Zufahrt	
Stellplatz	

## Hauptstraße 13 (Flst. 78)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	6,2 m
Firshöhe	9,9 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	45°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 100 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 180 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	32 %
Gesamtfläche Flurstück	566 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	566 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	Anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	Über die Hauptstraße
Stellplatz	Garage

## Hauptstraße 14 (Flst. 41)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	6,6 m
Firsthöhe	9,4 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	31°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 110 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 340 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	34 %
Gesamtfläche Flurstück	996 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	996 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage an der Hauptstraße
Anmerkungen	Wirtschaftsgebäude hinterliegend

## Hauptstraße 14 - Garage (Flst. 41)



Nutzung	Garage
Zahl der Vollgeschosse	1
Traufhöhe	3,9 m
Firsthöhe	5,8 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	30°
Dachüberstand	-
Dachfarbe	rot
Zufahrt	Über Hauptstraße

Hauptstraße 15 (Flst. 69)



Nutzung	Wohnen, landwirtschaftliche Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1 WE
Traufhöhe	6,0 m
Firsthöhe	12,0 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	39°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 230 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 130 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	5 %
Gesamtfläche Flurstück	2.630 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.315 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Max. 0,5 m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	grau-braun
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	
Anmerkung	Landwirtschaftliche Hofstelle, an der Straße I+D mit SD

## Hauptstraße 15 - Nebengebäude (Flst. 69)



Nutzung	Garage, landwirtschaftliche Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	I+D
Traufhöhe	4,2 m
Firsthöhe	7,1 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	27°
Dachüberstand	Max. 3 m zum Hof
Dachfarbe	grau-braun
Zufahrt	Über Hauptstraße

## Hauptstraße 15a (Flst. 69)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	I+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	2,6 m Bezugspunkt Hauptstraße
Firsthöhe	7,5 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	37°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 230 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 130 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	5 %
Gesamtfläche Flurstück	2.630 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.315 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	Zwerchgiebel
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	Von Süden
Stellplatz	Garagenanlage entlang Grundstücksgrenze

## Hauptstraße 16 (Flst. 42)



Nutzung	Wohnen + GE Reifen Bast
Zahl der Vollgeschosse	II
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	6,7 m
Firsthöhe	9,7 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	31°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 190 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 470 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	33 %
Gesamtfläche Flurstück	1.444 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	722 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Max. 0,5 m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Stellplätze im Hof
Anmerkung	Rückliegende Lagergebäude, Werkstatt

Hauptstraße 17 (Flst. 67)



Nutzung	Wohnen, landwirtschaftliche Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	6,3 m
Firsthöhe	12,0 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	41°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 280 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 570 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	18 %
Gesamtfläche Flurstück	3.086 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.543 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	0,5 – 1,0 m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rotbraun
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	
Anmerkung	Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, Nebengebäude traufständig U+E, SD flach

## Hauptstraße 17 (Flst. 67)



Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	U+E
Traufhöhe	3,7 m
Firsthöhe	7,1 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	34°
Dachüberstand	-
Dachfarbe	anthrazit
Zufahrt	Über Hauptstraße

Hauptstraße 17a (Flst. 67)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II
Wohneinheiten	1 WE
Traufhöhe	4,7 m Bezugspunkt Hauptstraße
Firsthöhe	6,9 m
Dachform	WD
Dachneigung in Grad	23°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 200 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 570 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	37 %
Gesamtfläche Flurstück	3.086 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.543 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	0,5 – 1,0 m
Zwerggiebel / Gauben	Standgiebel
Dachfarbe	rot
Anbauten	Terrassenüberdachung
Zufahrt	Von Süden
Stellplatz	Garage

## Hauptstraße 18 (Flst. 43)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	6,0 m
Firshöhe	9,9 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	30°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 210 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 700 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	55 %
Gesamtfläche Flurstück	1.281 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	640,5 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	1,0 – 4,5 m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage giebelständig entlang der Hauptstraße, I+D, SD, Zufahrt innenliegend

## Hauptstraße 18 (Flst. 43)



Nutzung	Garage, Nebengebäude
Zahl der Vollgeschosse	1+D
Traufhöhe	3,9 m
Firsthöhe	6,9 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	38°
Dachüberstand	Max. 0,5 m
Dachfarbe	anthrazit
Zufahrt	Über Hauptstraße

Hauptstraße 19 (Flst. 66)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	7,0 m
Firshöhe	11,3 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	32°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 215 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 420 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	53 %
Gesamtfläche Flurstück	798 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	399 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Max. 0,5 m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rotbraun
Anbauten	
Zufahrt	
Stellplatz	

Hauptstraße 20, 20a, 20b, 20c (Flst. 44 u. 48/3) IM BAU



Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	
Wohneinheiten	Mehrparteienhaus mit 9 WE und 3 Reihenhäuser mit je 1 Wohneinheit genehmigt
Traufhöhe	
Firsthöhe	
Dachform	
Dachneigung in Grad	
Versiegelte Fläche HG	
Grünfläche	
Grünanteil in Prozent	
Gesamtfläche Flurstück	1.366 m <sup>2</sup> (FlurNr. 44), 358 m <sup>2</sup> (FlurNr. 48/3)
Grundstücksfläche / WE	140 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	

## Hauptstraße 22 (Flst. 45)



Nutzung	Wohnen, evtl. GE, LaWi??
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	7,0 m
Firsthöhe	9,8 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	26°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 190 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 250 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	17 %
Gesamtfläche Flurstück	1.487 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	743,5 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Max. 0,5 m
Zwerchgiebel / Gauben	Standgiebel
Dachfarbe	Anthrazit, Nebengebäude rot aus Metall
Anbauten	Balkon
Zufahrt	Über Hauptstraße von Westen
Stellplatz	Ga entlang Baulinie, Zufahrt straßenseitig im Kreuzungsbereich

## Hauptstraße 22 - Garage (Flst. 45)



Nutzung	Garage, landwirtschaftliche Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	1
Traufhöhe	4,0 m
Firsthöhe	4,9 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	12°
Dachüberstand	-
Dachfarbe	rot aus Metall
Zufahrt	Über Hauptstraße von Westen

## Hauptstraße 22 – Garage, Nebengebäude (Flst. 45)



Nutzung	Garage, landwirtschaftliche Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	1
Traufhöhe	5,2 m
Firsthöhe	7,2 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	20°
Dachüberstand	-
Dachfarbe	rot aus Metall
Zufahrt	Über Hauptstraße von Westen

## Hauptstraße 24 (Flst. 46)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Anzahl der Wohneinheiten	1
Traufhöhe	5,7 m
Firsthöhe	9,4 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	45°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 80 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 50 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	17 %
Gesamtfläche Flurstück	299 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	299 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	Rot
Anbauten	Hofstellenartige Anbauten, Wohngebäude+Garage? I+D mit SD, Wintergarten
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage

## Hauptstraße 26 (Flst. 47/4)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	7,8 m
Firsthöhe	10,6 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	28°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 140 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 360 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	50 %
Gesamtfläche Flurstück	713 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	356,5 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Ca. 0,5 – 1,0 m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage

## Kappellenberg 2 (Flst. 49) – LEERSTAND



Nutzung	Leerstand
Zahl der Vollgeschosse	II
Wohneinheiten	0
Traufhöhe	4,5 m
Firsthöhe	8,9 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	45°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 190m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 640 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	Ca. 28 %
Gesamtfläche Flurstück	2.315 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	Über Kappellenberg,
Stellplatz	Garagen in Wirtschaftsgebäude
Anmerkung	Große Lagerhalle bzw. Garage, I SD flach

## Kirchplatz 1 (Flst. 90)

Dorfplatz

Bauweise	
Zahl der Vollgeschosse	
Wohneinheiten	
Traufhöhe	
Firsthöhe	
Dachform	
Dachneigung in Grad	
Versiegelte Fläche HG	
Grünfläche	
Grünanteil in Prozent	
Gesamtfläche Flurstück	541 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	
Anbauten	
Zufahrt	
Stellplatz	

## Kirchplatz 2 (Flst. 22)



Nutzung	Wohnen, landwirtschaftliche Nutzung?
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	6,7 m
Firsthöhe	9,9 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	29°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 270 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 280 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	Ca. 24 %
Gesamtfläche Flurstück	1.190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	595 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rotbraun
Anbauten	Balkon
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage

## Kirchplatz 3 (Flst. 89)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	5,5 m
Firsthöhe	7,8 m Bezugspunkt Kirchplatz
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	24°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 170 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 240 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	39 %
Gesamtfläche Flurstück	619 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	619 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	0,5 – 1,0m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	
Zufahrt	Von Süden
Stellplatz	Garage

## Kirchplatz 4 (Flst. 23)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	7,4 m
Firsthöhe	10,1 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	29°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 150 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.395 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	79 %
Gesamtfläche Flurstück	1.756 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.756 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	Garage als Schleppgaube
Zufahrt	Über Hauptstraße im Kurvenbereich
Stellplatz	Garage mit Schleppgaube

## Kirchplatz 5 (Flst. 88)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	4,1 m Bezugspunkt Kirchplatz
Firsthöhe	9,0 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	39°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 270 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.983 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	50 %
Gesamtfläche Flurstück	3.978 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.989 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	Abgesetzter Vorbau
Zufahrt	Von Süden
Stellplatz	Im Hof

## Kirchplatz 6 (Flst. 91)

Kirche

Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	
Wohneinheiten	
Traufhöhe	
Firsthöhe	
Dachform	
Dachneigung in Grad	
Versiegelte Fläche HG	
Grünfläche	
Grünanteil in Prozent	
Gesamtfläche Flurstück	1.060 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	
Anbauten	
Zufahrt	
Stellplatz	

## Kirchplatz 8 (Flst. 25)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	7,2 m
Firshöhe	10,6 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	39°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 160 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 140 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	16 %
Gesamtfläche Flurstück	884 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	884 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage rückliegend

Kirchplatz 10 (Flst. 32)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	7,6 m
Firsthöhe	10,6 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	28°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 160 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 360 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	32 %
Gesamtfläche Flurstück	1.123 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	1.123 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Ca. 0,5 – 1,0 m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rotbraun
Anbauten	Balkon
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	Garage rückliegend

Kirchplatz 11 (Flst. 22/2)



Nutzung	Wirtschaftsgebäude – Leerstand?
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	0
Traufhöhe	3,8 m
Firsthöhe	11,0 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	45°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 210 m <sup>2</sup>
Grünfläche	19 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	6 %
Gesamtfläche Flurstück	330 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	
Zufahrt	Über Hauptstraße
Stellplatz	

Kirchgasse 7 (Flst. 29)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	5,0 m
Firsthöhe	8,8 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	41°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 160 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 230 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	Ca. 33 %
Gesamtfläche Flurstück	691 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	691 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Ca. 1,0 – 1,5 m
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rotbraun
Anbauten	Überdachter Vorbau
Zufahrt	Über Kirchgasse
Stellplatz	Garage

Kirchgasse 9 (Flst. 24)



Nutzung	Wohnen, LaWi?
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	1 WE
Traufhöhe	6,5 m
Firshöhe	9,5 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	33°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 170 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 210 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	16 %
Gesamtfläche Flurstück	1.330 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	665 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	Ca. 1,0 – 1,5 m auf öffentlicher Fläche
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	anthrazit
Anbauten	Nebengebäude
Zufahrt	Über Kirchgasse
Stellplatz	
Anmerkung	Wirtschaftsgebäude als Anbau, II SD, flach

Kirchgasse 10 (Flst. 26)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	II+D
Wohneinheiten	2
Traufhöhe	6,4 m
Firsthöhe	10,0 m
Dachform	SD
Dachneigung in Grad	40°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 150 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Ca. 370 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	Ca. 53%
Gesamtfläche Flurstück	700 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	350 m <sup>2</sup> / WE
Dachüberstand	
Zwerchgiebel / Gauben	
Dachfarbe	rot
Anbauten	
Zufahrt	Über Kirchgasse
Stellplatz	Garage rückliegend

Kirchgasse 11 (Flst. 24)



Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse	I+D
Wohneinheiten	1
Traufhöhe	4,6 m
Firsthöhe	9,2 m
Dachform in Grad	SD
Dachneigung	40°
Versiegelte Fläche HG	Ca. 150 m <sup>2</sup>
Grünflächen	Ca. 210 m <sup>2</sup>
Grünanteil in Prozent	16 %
Gesamtfläche Flurstück	1.330 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche / WE	665 m <sup>2</sup> / WE (Hausnr. 11+9)
Dachüberstand	Ca. 1,0 – 1,5m
Zwerchgiebel / Gauben	Gauben beidseitig
Dachfarbe	rot
Anbauten	Garage als Anbau
Zufahrt	Über Kirchgasse
Stellplatz	Garagen, SD wie Hauptgebäude