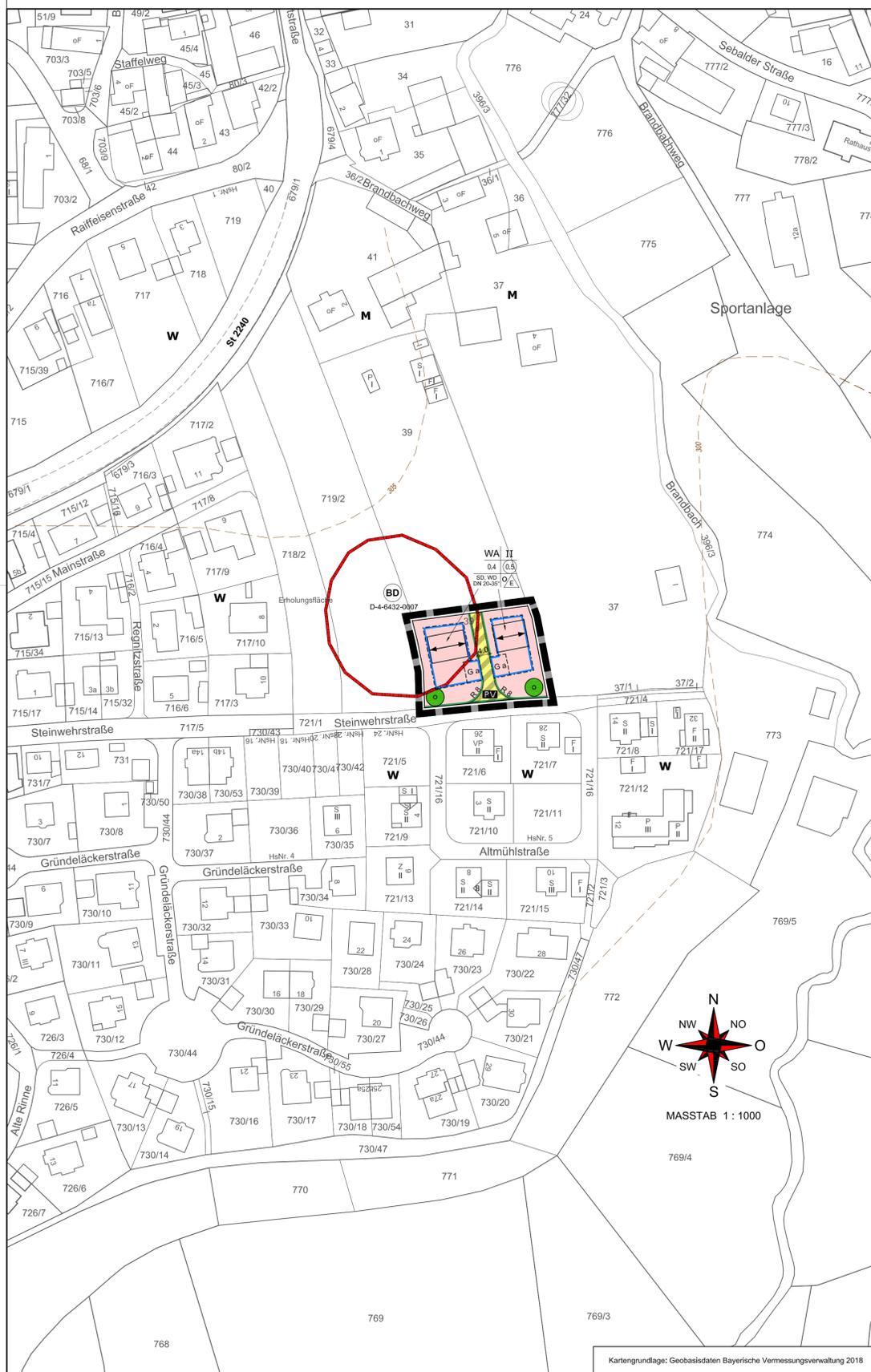




**GEMEINDE
DORMITZ
LANDKREIS
FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN
STEINWEHRSTRASSE
FL.NR. 39**



Textteil zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Steinwehrstraße Fl.Nr. 39", Gemeinde Dormitz, Landkreis Forchheim.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Dormitz vom 30.07.2019

Präambel

Die Gemeinde Dormitz erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) der Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-1), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 24.09.2019 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauVO in Verbindung mit § 15 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherrschungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauVO)
 - 2.1 Zahl der Geschosse
 - 2.1.1 Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
 - 2.4.1 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m.
 - 2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
 - Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
 - 6. **Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Private Verkehrsfläche
 - 6.2 Einmündungsradius
 - 6.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.
 - 9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze I. und 2. Wuchsstufe ($>10m$) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze: Großbäume Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Mittelgroße und kleine Bäume Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Birke (<i>Betula pendula</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Vogeleibene (<i>Sorbus aucuparia</i>) Obstgehölze in Sorten	Sträucher Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xyosteuum</i>) Hundrose (<i>Rosa canina</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
---	--
 - 9.2 Minimierung der Versiegelung
 - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar insbesondere im Bereich der Stellplätze und Wegeflächen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
 - 13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nm. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
 - Zur Durchgrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, xcv, StU 16-18; mB, Artauswahl siehe Artenliste). Die Pflanzstellung dient hierbei als Hinweis und ist letztendlich nicht bindend. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen festgelegter Mindestqualität zu ersetzen.
 - 13.2 Artenschutzmaßnahmen
 - Notwendige Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.
 - 15. **Sonstige Planzeichen**
 - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nm. 4 und 22 BauGB)
 - Garagen und Carports: Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Stellplätze sind überall auf dem Planungsgrundstück zulässig. Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen gültigen Fassung wird hingewiesen. Diese ist zu beachten.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
 - Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Festzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

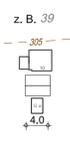
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude
 - 1.1 Dachform
 - Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
 - 1.2 Dachneigung
 - Es ist eine Dachneigung von 20 bis 35° zulässig.
 - 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
 - Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen.
 - 1.4 Kniestock
 - Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen (und Firsthöhen) eingehalten werden.
 - 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
 - Die Hauptfrischrichtung ist gemäß Planeintrag einzuhalten.
 - 1.6 Höhenlage
 - Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich liegen.
 - 2. Garagen und Carports
 - 2.1 Die Fußbodenhöhen der Garagen und Carports sind dem natürlichen Gelände anzupassen
 - 2.2 Dachform und Dacheindeckung bei Garagen
 - Es sind alle Dachformen und Dacheindeckungen zulässig, sofern sie der BayBO entsprechen. Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrünung vorgesehen werden.
 - 2.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 3,0 m, einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
 - 2.4 Stellplätze
 - Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen gültigen Fassung wird hingewiesen. Diese ist zu beachten.
 - 3. Einfriedungen
 - Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,25 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als beplanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
 - 4. Geländeanpassung
 - Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten. Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Höhenlinien
4. Bestehende bauliche Anlagen
5. Bebauungsvorschlag
 - Hauptgebäude mit Garage oder Carport
 - Maßzahlen
7. Gebietsbezeichnungen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Dormitz
8. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
9. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.
10. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise
Dachneigung	
11. Altlasten
 - Sollten während der Bauarbeiten Materialien gefunden werden, welche auf einen Altlastenverdacht hinweisen, ist das Landratsamt Forchheim sofort zu informieren.
12. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
 - Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
13. Grenzabstände bei Bepflanzungen
 - Es gelten die Ausführungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB).
14. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
 - Für die private Verkehrsfläche ist ein möglichst versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden. Im Einmündungsbereich zu Steinwehrstraße ist eine ausreichend dimensionierte Entwässerungsrinne einzubauen.
 - Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Niederschlagswassers Zisternen mit einer Größe von mindestens 10 m³ verbindlich vorgeschrieben.
 - Den Grundstückseigentümern wird außerdem empfohlen, einen Schutz des eigenen Baugrundstücks vor einfließendem Niederschlagswasser in Form von Gräben oder Dämmen vorzunehmen.
 - Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
15. Telekommunikationslinien
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
16. Denkmalflege
 - Bodendenkmal (sachrichtliche Übernahme) Nr. D-4-6432-0007, "Freilandstation des Mesolithikums"
 - Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
 - Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalflege mitgeteilt werden.
17. Immissionen durch die Landwirtschaft
 - Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auf Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.



- 18. Immissionsrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
 - Der Beurteilungspegel durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.
 - Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinwehrstraße Fl.Nr. 39" wird gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Gemeinde Dormitz hat in der Sitzung vom 30.07.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinwehrstraße Fl.Nr. 39" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 23.08.2019 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2019 bis 15.11.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.09.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis 15.11.2019 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 04.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungsausschuss wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
6. Die Gemeinde Dormitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinwehrstraße Fl.Nr. 39" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2019 als Satzung beschlossen.

Dormitz, den 21. Feb. 2020
 1. Bürgermeister *[Signature]*

Dormitz, den 21. Feb. 2020
 1. Bürgermeister *[Signature]*

**BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN
STEINWEHRSTRASSE
FL.NR. 39
GEMEINDE DORMITZ
LANDKREIS FORCHHEIM**



BAMBERG, 24.09.2019
SATZUNGSBESCHLUSS: 17.12.2019

ENTWURFSVERFASSER
 BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
 Hainstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
 e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STEINWEHRSTRASSE FL.NR. 39

**GEMEINDE DORMITZ
LANDKREIS FORCHHEIM**



BEGRÜNDUNG



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**



**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de**

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinwehrstraße Fl.Nr. 39" Gemeinde Dormitz, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom	30.07.2019
Einwohnerzahl: Gemeinde Dormitz	2.097 EW (02.05.2019)
Flächennutzungsplan:	wirksam seit 29.04.1999 wird zu gegebener Zeit angepasst
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Forchheim

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen, Planungsverlauf und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat von Dormitz hat in seiner Sitzung vom 30.07.2019 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in Dormitz gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum von Dormitz an der Steinwehrstraße und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von 2 Baurechten mit möglicher Einzelhausbebauung auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 39 vorgesehen.

Die Planung erhält die Bezeichnung "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Steinwehrstraße, Fl.Nr. 39'".

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der Grünordnungsplan wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt und in die Planungen integriert.

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden für beide Pläne die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an bestehende Bebauung (Steinwehrstraße), im Westen, Norden und Osten an die freie Flur mit einer etwas weiter entfernten bestehenden Bebauung an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Dormitz liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: ---

Flurnummern teilweise: 39

Es findet eine geordnete städtebauliche Entwicklung statt. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet.

Für den westlichen Bauplatz der ausgewiesenen Fläche liegt bereits ein konkretes Bauinteresse vor.

Die Umgebung entspricht den Eigenschaften eines Wohngebietes.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Die Erschließung der Fl. Nr. 39 erfolgt von Süden her über die Ortsstraße "Steinwehrstraße", welche von der im Norden verlaufenden Staatsstraße 2240 abzweigt.

Zwischen den beiden Baurechten wurde in Richtung Norden eine "private Verkehrsfläche" mit einer Breite von 4 m und entsprechenden Einmündungsradien festgesetzt. Diese soll die nördliche Restfläche der Flurnummer 39 erschließen.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich somit um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Vorgehens- und Verfahrensweise zum vor-

liegenden Bebauungsplan wurde von der Gemeinde vorab mit dem Landratsamt abgestimmt.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - zutreffen, wird die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat der Gemeinderat Dormitz am 30.07.2019 beschlossen, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Während einem entsprechenden Informationszeitraum vom 12.08.2019 bis 23.08.2019 im Rathaus der Gemeinde Dormitz (mit Planungsstand 30.07.2019) wurden von der Öffentlichkeit von 1 Privatvorbringer Anregungen vorgebracht. In der Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2019 wurde das Vorbringen entsprechend behandelt und die Anregungen soweit wie möglich in die Planungen übernommen

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei müssen bisher dargestellte landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen (ca. 0,15 ha) umgewidmet werden. Das südliche und westliche Umfeld ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Dormitz liegt am Südrand des Landkreises Forchheim. Zusammen mit den Gemeinden Kleinsendelbach und Hetzles ist die Gemeinde Dormitz zugleich Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Dormitz.

Das Landesentwicklungsprogramm (Teilfortschreibung 2018) ordnet Dormitz dem Verdichtungsraum um das Oberzentrum Forchheim und die Metropolregion Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach in der Planungsregion Oberfranken – West zu. Gleichzeitig wird die Gemeinde aber auch einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Das Gemeindegebiet liegt etwa 15 km südöstlich von Forchheim und ist zugleich von Erlangen (westlich gelegen) etwa 9 km entfernt.

An das regionale Verkehrsnetz ist Dormitz über die Staatsstraße St 2240 (Richtung Erlangen bzw. Neunkirchen am Brand), die durch das Gemeindegebiet verläuft, angeschlossen. Außerdem zweigt in unmittelbarer Nähe des Gemeindegebietes die St 2243 in Richtung Kalchreuth und Heroldsberg (Süden) ab.

An das überregionale Verkehrsnetz hat Dormitz folgende Anschlussmöglichkeiten:

- an die Bundesautobahn A73 zum einen über die Anschlussstelle Erlangen-Zentrum, Entfernung ca. 10 km (über die Staatsstraße 2240), zum anderen über die Anschlussstelle Forchheim-Süd, Entfernung ca. 14 km (über die Staatsstraßen 2240 und 2243)
- an die Bundesautobahn A3 über die Anschlussstelle Nürnberg-Nord, Entfernung ca. 14 km (über die Staatsstraße 2243 sowie die Bundesstraße B2)

An das Schienennetz bestehen Zustiegsmöglichkeiten über den etwa 9 km westlich des Gemeindegebietes liegenden Bahnhof Erlangen mit entsprechenden regionalen und überregionalen Zug-Anbindungen.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich angestiegen - von 1.996 im Jahr 2007 auf 2.078 im Jahr 2013 bis auf 2.009 im Jahr 2016 und weiter auf 2.105 (Stand August 2018).

In Dormitz sind derzeit etwa 188 Unternehmen in Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ansässig (im gesamten VG-Gebiet 411).

Die notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Dormitz vorhanden (1 Bäckerei, 1 Gasthaus, 1 Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerfiliale + Postfiliale). Im Gemeindegebiet ist außerdem 1 Allgemeinarzt ansässig. Das nächstliegende Pflegeheim befindet sich in der Nachbargemeinde Neunkirchen am Brand. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich im Stadtgebiet Erlangen (u.a. Uni-Kliniken).

In der bestehenden Kindertagesstätte in Dormitz ("Glückskinder") sind 6 Regelgruppen sowie eine Mittagsbetreuung für 4 Gruppen vorhanden.

In Dormitz existieren außerdem 3 Spiel- und 3 Bolzplätze.

Die Freiwillige Feuerwehr Dormitz hat ihren Standort in der Frankenstraße.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren 2 regelmäßige Busverbindungen der Linien 209 und 224.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Forchheim organisiert und durch eine Nürnberger Entsorgungs-Firma durchgeführt.

Dormitz hat ein Altortsanierungsgebiet im Ortskern. Der Platz vor der Feuerwehr Dormitz wurde mit Fördermitteln aus der Städtebauförderung hergerichtet. Derzeit wird für Dormitz ein ISEK-Programm aufgestellt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum von Dormitz im südlichen Bereich direkt an der Steinwehrstraße im südlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 39 der Gemarkung Dormitz.

Das Plangebiet grenzt im Süden an bestehende Bebauung der Steinwehrstraße an, im Westen, Norden und Osten grenzt es an die freie Flur mit einer etwas weiter entfernten bestehenden Bebauung an.

Das Plangebiet fällt leicht von Nordwesten nach Südosten und liegt insgesamt auf einer Höhe von ca. 303 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser oder Altlasten sind nicht bekannt.

Im Südwesten des Grundstücks Fl.Nr. 39 und somit im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich das Plangebiet in einem eingetragenen Bodendenkmal (Nr. D-4-6432-0007, "Freilandstation des Mesolithikums"). Dieses Bodendenkmal erstreckt sich in Teilen auch über die westlich benachbarten Grundstücke (Fl. Nrn. 719/2 und 718/2).

Für Sondagen wurde gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Forchheim (Az 41-3141-09/2018) beantragt. Dieser wurde positiv beschieden. Danach wurde das Gelände einer Untersuchung unterzogen (23.10.2018 und 19.11 bis 20.11.2018).

Mit Bescheid vom 27.11.2018 (Az 41-3242-09/2018) wurden durch das Landratsamt Forchheim die bauseitigen Erdarbeiten freigegeben.

Die Auflagen zum Denkmalschutz sind im Kapitel 7 zusätzlich aufgeführt.

4. Geplante bauliche Nutzung und vorgesehene Erschließung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,146 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,130	89,0
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	0,016	11,0
GESAMTFLÄCHE	0,146	100,0

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) wurden im Plangebiet nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Es sollen zwei Wohnhäuser mit Doppelgaragen auf dem südlichen Teil der Fl. Nr. 39 errichtet werden. Das Plangebiet fällt leicht von Nordwesten nach Südosten und liegt insgesamt auf einer Höhe von ca. 303 m ü. NN. Das Grundstück wird bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Es liegt außerhalb des Bebauungsplanes "Gründelacker II".

Die Erschließung der Fl. Nr. 39 erfolgt von Süden her über die Ortsstraße "Steinwehrstraße", die von der im Norden verlaufenden Staatsstraße 2240 abzweigt.

Zwischen den beiden Baurechten wurde in Richtung Norden eine "private Verkehrsfläche" mit einer Breite von 4 m und entsprechenden Einmündungsradien festgesetzt. Diese soll die nördliche Restfläche der Flurnummer 39 erschließen.

Die geplanten Gebäude mit ihren Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen errichtet werden (offene Bauweise). Es sind zweigeschossige Gebäude (II) mit maximal 2 Vollgeschossen und mit Sattel- oder Walmdächern (Dachneigung 20 – 35°) geplant.

Grund- und Geschossflächenzahl sowie Dachform mit Dachneigung wurden festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) vorgesehen.

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (0,4) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet eingehalten.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (1,2) wird ebenfalls eingehalten (0,5).

Betreffend Garagen, Carports und Stellplätze sind die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die gemeindliche Stellplatzsatzung zu beachten.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich liegen.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert – ebenso die Abwasserentsorgung und die Beseitigung des Niederschlagswassers.

Das anfallende Niederschlagswasser wird so weit wie möglich im privaten Grund versickern oder zurückgehalten werden. Hier sind Zisternen mit einem Volumen von mindestens 10 m³ vorgesehen.

Den Grundstückseigentümern wird außerdem empfohlen, einen Schutz des eigenen Baugrundstücks vor einfließendem Niederschlagswasser in Form von Gräben oder Dämmen vorzunehmen.

Für die private Verkehrsfläche ist ein möglichst versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden. Im Einmündungsbereich zur Steinwehrstraße ist eine ausreichend dimensionierte Entwässerungsrinne einzubauen. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Tiefbauplanung abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllbehälter an der Steinwehrstraße bereitzustellen sind, da die Stichstraße nicht von der Müllabfuhr befahren wird.

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

Die verbindlichen Festsetzungen wurden auf das unbedingt Notwendige beschränkt.

Die Ergebnisse zur Grünordnung sind im Kapitel 5 dargestellt.

Emissionen der ca. 120 m nordwestlich des Plangebietes entlang laufenden Staatsstraße 2240 sind im separaten Kapitel 6 "Immissionsschutz" beschrieben.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Das geplante Baugebiet liegt zentral in Dormitz und schließt nördlich an bereits bestehende Wohnbebauung im Bereich der Steinwehrstraße an. Der Geltungsbereich beinhaltet aktuell private Wege- sowie Grünflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierbei ist auf Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) zu verzichten. Ebenfalls ist auf eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit zu verzichten. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artenauswahl siehe Artenliste). Die Plandarstellung im Bebauungsplan dient hierbei als Hinweise und ist lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen festgelegter Mindestqualität zu ersetzen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" dabei ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Um zusätzliche Flächenversiegelung zu verringern sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar aber insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Als Artenschutzmaßnahme haben die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. §13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des §13b BauGB in Verbindung mit dem §13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird verkehrslärmtechnisch durch die nordwestlich entlang laufende Staatsstraße 2240 berührt.

Der kürzeste Abstand zwischen der Straßenachse und der Nordwestecke des nächstliegenden geplanten Baurechtes (Baugrenze) beträgt ca. 122 m.

Die schalltechnische Situation wird nachfolgend betrachtet und gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - beurteilt.

Gemäß Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden folgende Zählraten des Jahres 2015 den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt:

St 2240 von BAG StBA N / BA Lk ERH/FO bis L2243 N Dormitz:

$$M_{\text{Tag}} = 604 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Tag}} = 3,45 \%$$

$$M_{\text{Nacht}} = 83 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Nacht}} = 5,17 \%$$

Die Daten für das Prognosejahr **2030** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren (Erhöhungsfaktor 1,045) lauten:

$$M_{\text{Tag}} = 631,18 \text{ KFZ/h, } (p_{\text{Tag}} = 3,45 \%)$$

$$M_{\text{Nacht}} = 86,74 \text{ KFZ/h, } (p_{\text{Nacht}} = 5,17 \%)$$

Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Straßenachse gemäß Gleichung 5 der

$$\text{DIN 18005: } L_m^{(25)}_{\text{Tag}} = 66,4 \text{ dB(A)}$$

$$L_m^{(25)}_{\text{Nacht}} = 58,2 \text{ dB(A)}$$

Abschlag für die innerörtliche Geschwindigkeit $v = 50 \text{ km/h}$ gemäß Bild 4 der

$$\text{DIN 18005: } L_m^{(25)}_{\text{Tag}} -5,2 = 61,2 \text{ dB(A)}$$

$$L_m^{(25)}_{\text{Nacht}} -4,8 = 53,4 \text{ dB(A)}$$

Abschlag für den Abstand von 122 m gemäß Bild 19 der DIN 18005:

$$L_m^{(25)}_{\text{Tag}} -9,3 = \mathbf{51,9 \text{ dB(A)}}$$

$$L_m^{(25)}_{\text{Nacht}} -9,3 = \mathbf{44,1 \text{ dB(A)}}$$

Im Ergebnis werden damit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) tags und nachts eingehalten.

Passive Schallschutzmaßnahmen bzw. lärmtechnische Auflagen zum Verkehrslärm sind daher nicht veranlasst.

6.2 Haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwer-

tanteile obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes liegt das eingetragene Bodendenkmal (Nr. D-4-6432-0007, "Freilandstation des Mesolithikums").

Für Sondagen wurde gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Forchheim (Az 41-3141-09/2018) beantragt. Dieser wurde positiv beschieden. Danach wurde das Gelände einer Untersuchung unterzogen (23.10.2018 und 19.11 bis 20.11.2018). Mit Bescheid vom 27.11.2018 (Az 41-3242-09/2018) wurden durch das Landratsamt Forchheim die bauseitigen Erdarbeiten freigegeben.

Ansonsten sind im Plangebiet keine Baudenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird jedoch wie folgt hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalschutzpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

8. Beteiligte Fachstellen

1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
2	Landratsamt Forchheim - FB 41 Bauamt - FB 42 Naturschutz - FB 44 Wasserrecht - ÖPNV, Schülerbeförderung	91320 Ebermannstadt
3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
5	Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91301 Forchheim
7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10	N-Ergie Netz GmbH	90461 Nürnberg
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
12	Abwasserzweckverband Schwabachtal	91080 Uttenreuth
13	Wasserzweckverband Marloffsteiner Gruppe	91077 Dormitz
14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
15	Bayerischer Bauernverband	91301 Forchheim
16	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	91301 Forchheim
17	Kreisbrandrat Oliver Flake	91301 Forchheim
18	Kreisheimatpfleger Georg Brütting M. A.	91320 Ebermannstadt
19	Markt Neunkirchen am Brand	91077 Neunkirchen a.Brand
20	Markt Eckental	90542 Eckental
21	Gemeinde Uttenreuth	91080 Uttenreuth
22	Gemeinde Kleinsendelbach / VG Dormitz	91077 Dormitz
23	Gemeinde Kalchreuth	90562 Kalchreuth
24	Gemeinde Hetzles / VG Dormitz	91077 Dormitz
25	Gemeinde Dormitz	91077 Dormitz
26	Team 4	90491 Nürnberg
27	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 24.09.2019

Satzungsbeschluss: 17.12.2019

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinwehrstraße Fl.Nr. 39", Gemeinde Dormitz, Landkreis Forchheim

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Dormitz.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Ergänzung der Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen sowie der Begründung bezüglich der zu beachtenden Beurteilungspegel bei Errichtung haustechnischer Anlagen
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich eines Hinweises zur Bereitstellung der Müllbehälter
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Beachtung der regelkonformen Abständen zu Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen

Der Plan in der Fassung vom 24.09.2019 ist mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2019 vom Gemeinderat Dormitz in seiner Sitzung am 17.12.2019 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 17.12.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de





Zusammenfassende Erklärung Zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Steinwehrstrasse FL.Nr. 39 Dormitz

1. Ziel der Änderung

Im Norden des Baugebets Gründeläcker soll im Rahmend es beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB Baurecht für 2 Bauparzellen geschaffen werden, um akute Nachfragen nach Wohnraum zu befriedigen, die anderweitig nicht befriedigt werden können. Der Bebauungsplan Steinwehrstrasse FL.Nr. 39 schließt unmittelbar an die Bebauung des Baugebiets Gründeläcker an und füllt die Bebauung weiter auf. Der neu hinzugefügte Planbereich soll künftig ein allgemeines Wohngebiet ausweisen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zusammen mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Dormitz Südwest 2. Bauabschnitt wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Da das Bauleitverfahren nach § 13 b BauGB geführt wurde, waren keine Ausgleichsflächen notwendig.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren ist mit Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 30.07.2019 eingeleitet worden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde gemeinsam im Zeitraum vom 12.08.2019 bis 23.08.2019 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen der Beteiligung bezogen sich insbesondere auf den Denkmalschutz, Verfahrenshinweise, die Nähe zur Landwirtschaft, der Versiegelung von Fläche und die Beachtung von Versorgungsleitungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 17.12.2019 behandelt und abgewogen. Den Beteiligten wurde das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt. Die Satzung Steinwehrstrasse FL.Nr. 39 wurde sodann am 17.12.2019 beschlossen und erlassen.

Der Satzungserlass wurde im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dormitz Nr. 4 vom 21.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Dormitz, den 21.02.2020


Kai Wellmann
Bauamtsleitung