



ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Geschosflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8 ✓
- 0,4** Grundflächenzahl, z.B. 0,4 ✓
- II** Zahl der Vollgeschosse (siehe 1.3) ✓

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze** ✓
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- MAX.ZWE** Anzahl der maximalen Wohneinheiten
- SD** Satteldach ✓
- 45° +/- 3°** Dachneigung ✓

Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

B. FÜR HINWEISE

- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung geplant
- Stromleitung Bestand
- Gebäude bestehend
- ursprüngliche Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Dormitz erläßt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316)

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung

- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung

den folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „An der Schlesierstraße“ bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

WEITERE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GFZ) und die Geschosflächenzahl (GRZ).

1.3 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt: Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss
 $Z = I + D = II$

1.4 Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

2.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Umgeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FBEG) darf über das Mittel des natürlichen Geländes nicht hinausragen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist daher + 80 cm über Mitte Haus = Plusminus des natürlichen Geländes.

3.2 Dem Bauantrag ist ein Nivellement sowie ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

3.3 Die Entwässerung von Wohnräumen im Kellergeschoss ist nach DIN 1986 nachzuweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO i.V. m. § 9 (1) BauGB)

4. Garagen, Stellplätze, private Freiflächen

4.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen.

4.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Bei unverschlossenen Carports kann auf den Stauraum verzichtet werden.

5. Dachform (Art. 98 BayBO)

5.1. Es sind nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 45° +/- 3° zulässig.

5.2 Ein Kniestock größer als 0,50 m gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zur Unterkante Fußpfette ist unzulässig.

5.3 Zur Dachdeckung dürfen nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden.

5.5 Dachvorsprünge sind an Giebel und Traufe bis max. 30 zulässig. ✓

5.6 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer gleicher Neigung und gleicher Eindeckung wie das Hauptgebäude oder begrünte Flachdächer zulässig.

5.7 Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Der First der Dachaufbauten hat dabei mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches zu liegen. Gauben sind als Schleppe- oder Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben muss mindestens 2,00 m, gemessen vom Ortsgang, betragen.

5.8 Solaranlagen sind nur zulässig, soweit sie parallel zu Dacheindeckung ausgeführt werden.

6. Einfriedungen (Art. 98 BayBO)

6.1 Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,00 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur senkrechte Holzlatzen- bzw. Stabgitterzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung. Die Zäune sind grundsätzlich ohne Sockel anzulegen, für die straßenseitigen Einfriedungen sind Sockel bis zu einer Höhe von 25, cm zulässig. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

7. Außenanlagen

7.1. Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

7.2. Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 50 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände sind unzulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

8.2 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 4.000 qm der Fl.Nr. 790 Gmkg, Dormitz als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anlage eines Feuchtgebiets mit Auwald durchgeführt.

9.2 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen.
 Es sind heimische hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

9.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

9.4 Bei Gehölzpflanzungen in Privatärten ist ein Anteil von 50 % heimischer Gehölze (Auswahlliste siehe Begründung) zu verwenden. Thujahecken sind nicht zulässig.

9.5 Versiegelung
 Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen).

Hinweise

10. Regenwassernutzung
 Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Die Mindestgröße der Zisternen beträgt 9 m³.

11. Pflanzliste

12.1 Laubbäume (Größe: mind. H. 3xv., m. DB., STU 16-18)

- | | |
|------------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Rosskastanie |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Corylus collurna | Baumhasel |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba 'Tristis' | Trauer-Weide |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

12.2 Sträucher (Größe: mind. Str., 2xv., 150-175cm)

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Baum-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Alnus incana | Grau-Erle |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Corylus avellana | Haselstrauch |
| Cornus sanguinea | Roter-Hartiegel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weissdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Rosa canina | Hunde-Rose |
| Rosa ruginosa | Wald-Rose |
| Salix caprea | Saal-Weide |
| Salix viminalis | Flecht-Weide |
| Syringa vulgaris | Gewöhnlicher Flieder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

12.3 Obstbäume (Größe: mind. Hochstamm 2xv., m. DB., STU 10-12)

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Apfelbäume: | Baum-Ahorn |
| | Berlepsch |
| | Geheimrat Dr. Oldenburg |
| | Herbstparmanne |
| | Jakob Fischer |
| | Pariser Rambur |
| Birnbäume: | Alexander Lucas |
| | Clapps Liebling |
| | Gellerts Butterbirne |
| | Gute Graue |
| | Gute Luise |
| Wildobst | Holzpfel |
| | Holzbirne |
| | Eisbeere |
| | Speierling |
| | Mispel |
| | Walnuss |

13. Minimierung der Versiegelung
 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonstein-pflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

14. Denkmalschutz

14.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäo-logischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

14.2 Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Schloß Seehof, Seehof, 96117 Mammelstorf, Tel. 09514095-0, Fax 09514095-30) mitgeteilt werden. 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.

15. Abfallentsorgung
 Wohngebäude die sich an einer Stiegerschließung befinden werden von den Entsorgungsbetrieben nicht direkt angefahren. Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung an die Straßenseite der nächsten durchgängig befahrbaren Straße zu stellen.

16. Schutzabstände
 Bei Baumpflanzungen und Bauarbeiten sind Schutzabstände und Schutzmaßnahmen zu den Anlagen und Leitungen der Versorgungsträger, gemäß den geltenden Bestimmungen einzuhalten. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig über die Planungen und den Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen.

17. Aufgrund der Wasserundurchlässigkeit des Baugrundes wird empfohlen, die Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern (weiße Wanne).

18. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

19. Immissionsschutz
 In Hinblick auf die zukünftige Ortsumfahrung am nördlichen Ortsrand von Dormitz wird der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Für die Erarbeitung des Planentwurfes: *H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG*
 Nürnberg, den *21.08.2007* H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

B. Der Gemeinderat von Dormitz hat in seiner Sitzung vom 10. Oktober 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „An der Schlesierstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 09. März 2007 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

C. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27. Februar 2007 hat in der Zeit vom 19. März 2007 bis 17. April 2007 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 vom 9. März 2007 stattgefunden.

D. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27. Februar 2007 hat in der Zeit vom 19. März bis 20. April 2007 stattgefunden.

E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24. April 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 14. Mai bis 15. Juni 2007 beteiligt.

F. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24. April 2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 14. Mai bis 15. Juni 2007 öffentlich ausgestellt.

G. Der Gemeinderat von Dormitz hat mit Beschluss Nr. *4* vom 19. Juni 2007 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19. Juni 2007 als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister Dormitz den *24. AUG. 2007*

H. Vorlage zur Genehmigung beim Landrat mit Schreiben vom

I. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom *08.01.08* Aktenzeichen, dem Landratsamt Forchheim angezeigt.

1. Bürgermeister Dormitz den *08.01.08*

J. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. *24* vom *30.11.2007* gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam.

K. Auf die Rechtsfolgen des § 2 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

1. Bürgermeister Dormitz den *08.01.08*

1. Bürgermeister

GEMEINDE DORMITZ LANDKREIS: FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER SCHLESIER- STRASSE"

M 1:1000

Nürnberg, 19.06.2007

	DATUM / NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	Bök/27.02.2007	Bök/24.04.2007	
GEZEICHNET	Bök/27.02.2007		
GEPRÜFT			
FLÄCHE	m²		
PROJEKT NR.	2115 -		

**Gauff
JBG Ingenieure**

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
 Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg
 Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-187
 http://www.gauff.com