

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 - (BGBl. I Nr. 61, S.214; ber. 1998 S. 571), zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.1997-(BGBl. I S. 3108)
- Bauabwägungsverordnung (BauAV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) 901 v. 18. Dezember 1990 - (BGBl. 1991 I S.558) Nr. 3 v. 22.01.1991
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 438), geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

MI Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Baugebietes "Brauereigelände" wird entsprechend der BauVO § 6 als Mischgebiet (MI) festgelegt. Nicht zugelassen sind Vergnügungsterrassen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 BauVO und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauVO.

20 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauVO)

GRZ § 19 BauVO	GFZ § 20 BauVO	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,0	E+D

30 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 22 u. 23 BauVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauVO)
- △ Einzelhaus
- △ DH Doppelhaus
- Wohngebäude SD Dachform : Satteldach
- Nebenanlagen SD Dachform : Satteldach
- Firstrichtung zwingend vorgegeben

4.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

○ privates Einzelanlagegebiet (großkroniger Laubbau vgl. Textliche Festsetzungen 5.1)

5.0 Sonstige Pflanzzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St Stielplatz
- Ga Garage
- Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes "Brauereigelände"

Nutzungsschablone:

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschöpfungszahl GFZ
		E) Dachform-Dachneigung
		F) Bauweise

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- ▨ vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 345 Flurstücksnummer
- Grenzsteine
- vorhandene Flurgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Die Gebäude sind als ortstypische Putzbauten zu erstellen. Holzfächern sind zulässig.
- Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldach mit mildigen First auszuführen. Dachmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Belondachsteine.
- Dachgauben sind an Wohngebäuden als Schiepegauben zulässig. Alternativ sind Zwerchhäuser mit Puttdach zulässig. Einzelbreite der Dachgauben max. 150 m. Die Summe der Dachgaubenbreite ist max. bis zu 1/3 der Gebäudebreite zulässig. Die Breite der Zwerchhäuser ist bis zu max. 1/2 der Gebäudebreite zulässig.
- Die Fenster sind als stehende Formate zu wählen. Großflächenfenster sind zu unterteilen.
- Balkenbegründer und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.
- Dachüberstände: Traufseitig bis max. 25 cm geböschungsbis max. 15 cm
- Grundsätzlich sind keine grellen, disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sog. Erdfarbtöne. Fassadenmaterialien sind unzulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich Form, Gestalt und Materialauswahl einheitlich zu gestalten.

20 Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten werden für Einzelhäuser max. 3 WE, je Doppelhaushälfte max. 2 WE festgesetzt

30 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

- Traufhöhe max. 360 m ab OK bestehenden bzw. anzufüllenden Gelände für E+D
- Dachneigung : 40° - 55°

4.0 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- Stellplätze: Stellplätze sind unüberdacht auszuführen und einheitlich zu gestalten. Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen vorzusehen und mit offenerporen Bodenbelägen zu befestigen (wassergeb. Decke).
- Garagen: Garagen sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen vorzusehen. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung entspricht der des Hauptgebäudes. Das Dachmaterial ist dem Hauptdach anzugleichen. Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig.
- Stellplätze und Zufahrten sind mit offenerporen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge usw.).

5.0 Grünordnerische Festsetzungen

- Das in der Zeichnerklärung angegebene Einzelanlagegebiet ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 5.3 zu pflanzen.
- Gartenanlagen sollten mit standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Pro Grundstück ist ein großkroniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
- Gehölzliste
 - Bäume

Acer platanoides	Salix-Alnorn
Betula pendula	Birne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Wilder-Linde
Obstbäume in Sorten	
 - Straucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Höllunder
Viburnum ssp.	Schneeball
Syringa vulgaris	Flieder
Rosa ssp.	Strauch- und Weidenrosen
 - Kletterpflanzen

ohne Gerüst	
Hemeris Helix	Generer Kletter-Blau
Campsis Radicans	Trumpeten Blume
Parthenocissus Tricuspidata (Veltch)	Wilder Wein
mit Gerüst	
in Sorten	Kletter-Rosen
in Sorten	Clematis-Hybriden
Lonicera Caprifolium	Wilder Wein
Misteria Floribunda	Blauregen

6.0 Einfriedungen

Zulässige Einfriedungen zum Straßenraum: Hecken
zulässige rückwärtige und seitliche Einfriedungen: Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung.

7.0 Mülltonnen

Mülltonnen sollen soweit möglich in den Garagen oder auf eingegrünten Standorten untergebracht werden. Müllboxen sind nicht zulässig.

8.0 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden (±0,5m), ausgenommen: Geländeplanung an der Felsenstraße.

9.0 Antennenanlagen

Aus gestalterischen Gründen für das Ortsbild ist je Gebäude lediglich eine Antennenanlage vorzusehen.

10.0 Bodenunde

Soweit Bodenunde auftreten, sind diese umgehend dem Landschaftsamt Forchheim oder dem Landschaftsamt für Denkmalförderung anzuzeigen. Der Fundort ist unverändert zu belassen.

TEXTLICHE HINWEISE

10 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Wasserversorgung

- Versickerungsfördernde Maßnahmen: Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschlusste Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden; dabei ist bei Haftflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- Ersparung von Trinkwasser: Es wird empfohlen, zur Entlastung des Naturhaushaltes und Ersparung von wertvollem Trinkwasser anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln. Der Bau von Regenwassersammelanlagen (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Ersparung von Trinkwasser den Naturhaushalt.
- Bei der Gestaltung der öffentl. und privaten Freizeitanlagen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagwahl für die zu befestigten Freizeitanlagen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten.

2.0 Begrünung

- Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen ist ausdrücklich erwünscht.

Verfahrensvermerk

A Die 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes "Brauereigelände" wurde vom Gemeinderat am 13. September 2000 beschlossen.

Dormitz, 08. August 2001
1. Bürgermeister

B Die Bürger und die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 29. Mai 2001 bis 27. Juni 2001 beteiligt.

Dormitz, 08. August 2001
1. Bürgermeister

C Die 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes "Brauereigelände" wurde am 01. August 2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Dormitz, 08. August 2001
1. Bürgermeister

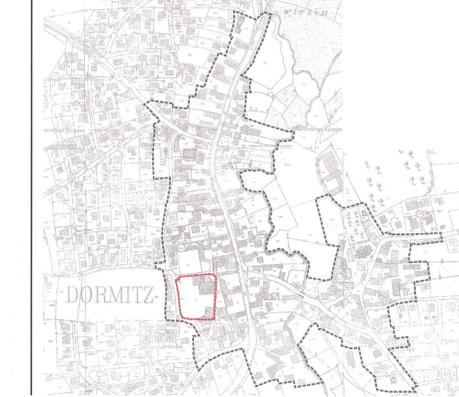
D Der Sanierungsbebauungsplan der 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes "Brauereigelände" ist am 17. August 2001 durch die Gemeinde Dormitz öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Sanierungsbebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Dormitz, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Dormitz, 17. Aug. 2001
1. Bürgermeister

HINWEIS:
Die dargestellten Katastergrenzen tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter

1. Änderung Sanierungsbebauungsplan "Brauereigelände"



Übersichtslageplan

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name
Vorhaben	Städtebauförderung Dormitz Sanierungsbebauungsplan "Brauereigelände"	Proj. Nr. 99232/1	Anlage
Landkreis	Forchheim	Plan - Nr.	
Maßstab:	1 : 500	1. Änderung	
Vorbereitungen:	VG Dormitz Gemeinde Dormitz Seebauer Str. 12 91077 Dormitz 14. Aug. 2001 (Galam, Unterschrift)	Entwurfverfasser:	Bahnhofstraße 21-23 91257 Regensburg HABURTH Tel. 09241/985-0
	1. Bürgermeister		bo Baur Consult