



**RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 - (BGBl. I Nr. 61, S.2141; ber. 1998 S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.1997-(BGBl. I, S. 3108)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) v. 18. Dezember 1990 - (BGBl. 1991 I 558) Nr. 3 v. 22.01.1991
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVBl. S. 439)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brauereigelände" wird entsprechend der BauNVO § 6 als Mischgebiet (MI) festgelegt. Nicht zulässig sind Vergleichskategorie gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

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

| GRZ § 19 BauNVO | GFZ § 20 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------|-----------------|------------------------|
| 0,4             | 10              | E+D                    |

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

- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO)
- E Einzelhaus
- DH Doppelhaus
- Wohngebäude: SD Dachform: Satteldach
- Nebenanlagen: SD Dachform: Satteldach
- Fahrtrichtung zwingend vorgegeben

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

- o privates Grundpflanzgebiet (großerer Laubbau, vgl. Textliche Festsetzungen 5.9)

**50 Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St Stellplatz
- 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"

**Nutzungsschablonen**

| A   | B   |
|-----|-----|
| MI  | MI  |
| SD  | SD  |
| GFZ | GFZ |

**ZEICHNERISCHE HINWEISE**

- /// vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 315 Flurstücksnummer
- Grenzlinie
- vorhandene Flurgrenzen
- - - geplante Grundstücksgrenzen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- Die Gebäude sind als ortsbildliche Putzputz zu erstellen. Holzflächen sind zulässig.
- Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldach mit mittigen First auszuführen. Dachziegelmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Belandachziegel.
- Dachgärten sind an Wohngebäuden als Schieppgärten zulässig. Alternativ sind Zwerchhäuser mit Putzdach zulässig. Einbautiefe der Dachgärten max. 150 cm. Die Summe der Dachgärtenbreite 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. Großflächige Fenster sind zu unterlassen.
- Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.
- Dachüberstände: traufseitig bis max. 25 cm gebelstseitig bis max. 15 cm.
- Grundriss sind keine grellen, disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sog. Erdtöne. 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)**

31 Traufhöhe max. 3,60 m ab DK bestehenden bzw. anzufüllenden Gelände für E-D

32 Dachneigung 40° - 55°

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

- Stellplätze: Stellplätze sind unbedeckt auszuführen und einheitlich zu gestalten. Stellplätze sind auf dem dafür ausgewiesenen Flächen vorzusehen und mit offeneren 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 Deckenmaterial ist dem Hauptdach anzupassen. Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig.
- Stellplätze und Zufahrten sind mit offeneren Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasengras, Pflaster mit Rasengrube usw.).

**50 Grünstrukturelle Festsetzungen**

- Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebiet ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geeignete 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 größerer Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

**53 Gehölzliste**

- Bäume:
  - Acer platanoides
  - Betula pendula
  - Corylus avellana
  - Fagus sylvatica
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
  - Tilia cordata
  - Obstbäume in Sorten
- Straucher:
  - Cornus mas
  - Corylus avellana
  - Crataegus monogyna
  - Ligustrum vulgare
  - Sambucus nigra
  - Viburnum opulus
  - Syringa vulgaris
  - Rosa sp.
- Klempflanzen:
  - ohne Gurtel
  - Hieracium
  - Centaurea radicans
  - Parietaria officinalis
  - (vielfach)
  - mit Gurtel in Sorten
  - Lonicera caprifolium
  - Melissa officinalis

**6.0 Einfriedungen**

- Zulässige Einfriedungen zum Straßenraum: Heckel
- zulässige rückwärtige und seitliche Einfriedungen: Mischentwürfen mit Hinterplanung, Hecken

**7.0 Mülltonnen**

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

**8.0 Geländegestaltung**

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundflächen darf der natürliche Geländevertikal nicht wesentlich verändert werden (0,5m), ausgenommen Geländegestaltung an den Fankenstäbe.

**9.0 Antennenanlagen**

Aus gestaltungsmäßigen Gründen für die Ortsbild ist je Gebäude lediglich eine Antennenanlage vorzusehen.

**10.0 Bodenkunde**

Soweit Bodenkunde auftrifft, sind diese unbehindert dem Landschaftsamt für Bodenkunde mitzuteilen. Der Fundort ist unverändert zu bezeichnen.

**TEXTLICHE HINWEISE**

**10 Grundwasser, versickerungsbedingende Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Wasserversorgung**

**11 Versickerungsbedingende Maßnahmen**  
 Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unversiegeltes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Umgebungsverhältnisse zulassen, versickert werden; dabei ist bei hohem Wasserstand darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

**12 Einsparung von Trinkwasser**

Es wird empfohlen, zur Entlastung des Naturhaushaltes und Einsparung von wertvollem Trinkwasser anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln. Der Bau von Regenwasserabmelanlagen (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Einsparung von Trinkwasser den Naturhaushalt.

**13 Bei der Gestaltung der öffentl. und privaten Freizeitanlagen ist der Versteigungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagsart für die zu befestigten Freizeitanlagen hat sich primär an die Verwendung versickerungsbedingender Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasengrube, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. anzuschließen.**

**20 Begrünung**

21 Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen ist ausdrücklich erwünscht.

**Verfahrensvormerke**

A Die 2. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes "Brauereigelände" wurde von Generalrat am 03. Juli 2002 beschlossen.

Dormitz, 25. August 2002  
 1. Bürgermeister

B Die Bürger und die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.07.2002 bis 12.08. 2002 beteiligt.

Dormitz, 04. August 2002  
 1. Bürgermeister

C Die 2. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes "Brauereigelände" wurde am 14.05. 2002 von Generalrat als Sitzung beschlossen.

Dormitz, 12.05.2002  
 1. Bürgermeister

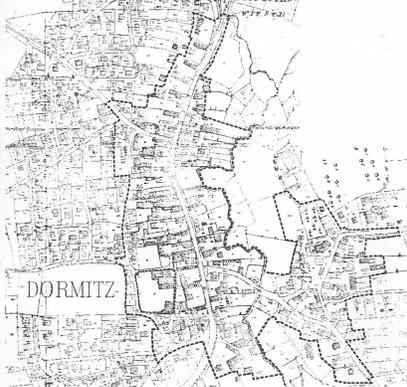
D Der Sanierungsbescheid der 2. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes "Brauereigelände" ist am 09.10.2002 durch die Gemeinde Dormitz ersichtlich bekanntgegeben worden mit dem Hinweis darauf, daß der Sanierungsbebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Dormitz, während der allgemeinen 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, 10. Dez. 2002  
 1. Bürgermeister

**HINWEIS:**  
 Die dargestellten Katastergrenzen tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter

**2. Änderung Sanierungsbebauungsplan "Brauereigelände"**



**Übersichtstageplan**

| Nr.                   | Änderungen   | geänd. am           | Name     | gegr. am | Name         |
|-----------------------|--|---------------------|----------|----------|--------------|
| Vorhaben:             | Städtebauförderung Dormitz Sanierungsbebauungsplan "Brauereigelände" | Proj. Nr.:          | 992321   | Anlage:  |              |
| Landkreis:            | Forchheim  | Plan - Nr.:         |          |          |              |
| Maßstab:              | 1:500  | entw.:              | 01/03/01 | Tag:     | Roschtau     |
|                       |  | gegr.:              | 01/03/01 | Name:    | Hellertshaus |
|                       |  | geänd.:             | 01/03/01 | Name:    | Roschtau     |
|                       |  | geänd.:             | 15.3.02  |          |              |
| Vorbereitungen:       |  | Entwurfsverfasser:  |          |          |              |
| VG Dormitz            | Gemeinde Dormitz   | Bahnhofstraße 21-29 |          |          |              |
| Schneider Str. 12     | 91077 Dormitz  | 91077 Dormitz       |          |          |              |
|                       |  | 91077 Dormitz       |          |          |              |
| (Datum, Unterschrift) |  |                     |          |          |              |

