

II Festsetzung durch Planzeichen

I Planzeichnung

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 bis 20 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
max. 0,75 Kniestock (bei I+D)
HöH II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
ZD Zeltdach
FD Flachdach
E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Fahrbahnfläche öffentlich, Verkehrsfläche
Fuß-/Radweg öffentlich

5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25, 29 (1a) sowie (6) BauGB)

Baum zu pflanzen ohne Standortbindung
Hecke bestand zu erhalten
öffentliche Grünfläche
Bodendenkmal mit antiker Nummer
Biotopfläche mit antiker Nummer

6. Sonstige und zusätzliche Planzeichen

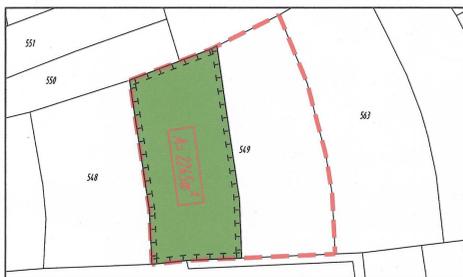
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Maßangaben
Vorsicht Grundstückeinstellung
best. 20 kV Freileitung mit Maststandort mit Schutzstreifen 6,00m bis 8,70m
best. 20 kV Erdleitung
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

besonderer Abwasseranschluss
Gefällehöhe örtlich

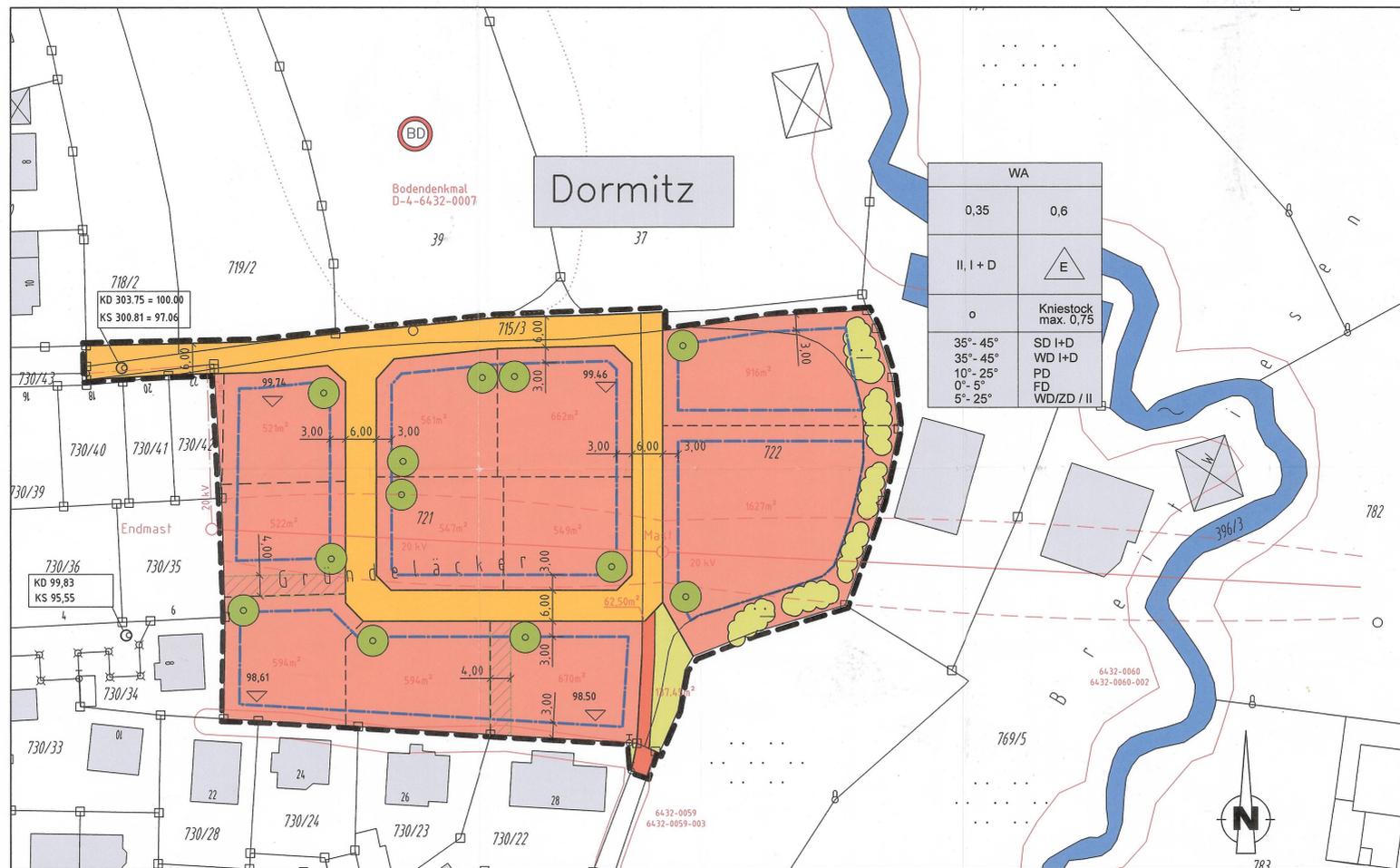
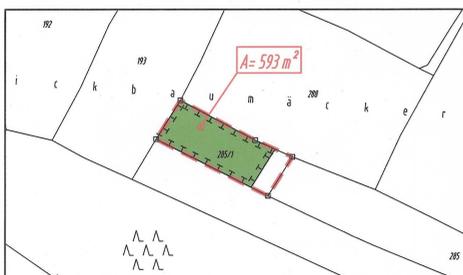
Art der Baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Hausart
Bauweise	Kniestock
Dachneigung	Dachform

IV Lageplan Ausgleichsflächen M = 1:1000

Fl. Nr. 549 Gemarkung Dormitz: Benötigte Ausgleichsfläche aus Gesamfläche (4727m²): 2245 m²
Anlage als extensive Obstbaumweisse, alte Sorten, Pflanzraster 10x10m, 1x jährl. Mahd



Fl. Nr. 285/1 Verfügbare Restfläche aus Gesamfläche (700m²): 593 m²
Anlage als extensive Obstbaumweisse, alte Sorten, Pflanzraster 10x10m, 1x jährl. Mahd



III Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sind die zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Naturschutzgesetz (BNatSchG), BayNatSchG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)
Das Plangebiet wird als WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen § 18, Grundflächenzahl § 19, Geschossflächenzahl § 20 und Zahl der Vollgeschosse § 20 gem. § 4 BauNVO bestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen
Für die Berechnung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK-EG) maßgeblich. Die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK-EG) darf max. 30 cm über dem am höchsten anstehenden natürlichen Geländeplan der geplanten Gebäudefläche des Wohngebäudes liegen.

Satteldach, Walmdach, Zeltdach: max. Firsthöhe 9,00 m
Pultdach: max. Traufhöhe 7,50 m
Flachdach: max. Wandhöhe 6,50 m

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) siehe auch Planeintrag

Grundflächenzahl GRZ: 0,35
Geschossflächenzahl GFZ: 0,60

Zahl der Vollgeschosse: II

§ 20 (1) und § 16 (2) 3 BauNVO siehe Eintrag im Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Eintrag im Plan.
Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt. Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Die Abstandsflächen im Baugebiet gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bzw. die Grundflächenzahl bestimmt.

1.5 Stellplätze, Garagen/Carports und sonstige Nebengebäude (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen/Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Flächen zulässig.

Geschlossene Garagen (gem. § 1 Abs. 2 Garagen- und Stellplatzverordnung GoStellV): Vor der Garage/Carports ist mindestens ein Stauraum von 3 Metern zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche freizuhalten. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind wasserdurchlässige Materialien, wassergebundene Decken, weigliches Pflaster, Rosenklettersteine, Schotter, Schotterterrassen oder Rosen sowie nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

1.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25 BauGB

Nicht überbaute bzw. befestigte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und unterhalten.
Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau, StU 16 -18 cm, zu pflanzen.

1.8 Verkehrsflächen und Anschlüsse nach § 9 (1) 11 BauGB

Die Grundstücke werden durch Anschluss an die Steinwehrstrasse über eine Ringstrasse erschlossen.

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes
Die Verwendung blendender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind nur in hellen und gedeckten Farben zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Zugelassen sind Häuser mit Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach oder Zeltdach entsprechend folgender Festsetzungen:

Bauausführung mit Satteldach, Walmdach: I + D

Firsthöhe max. 9,00 m
Dachneigung: 35° bis 45°
Die Höhe eines Kniestockes darf max. 75 cm betragen, gemessen von der Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand

Bauausführung Pultdach, Flachdach, Zeltdach: II

Pultdach
Traufhöhe max. 7,50 m (Unterseite der Dachhaut)
Dachneigung: 10° bis 25°
Versetzte Pultdächer mit symmetrischer Dachneigung sind zugelassen
Bei versetzten Pultdächern darf das Lichtband eine Höhe von 1 m nicht überschreiten
Die Ausrichtung des Daches bleibt frei

Flachdach

Wandhöhe max. 6,50 m (Oberkante Dachkonstruktion)
Dachneigung: 0° bis 5°
Eine Flachdachbegrenzung ist zulässig

Zeltdach/Walmdach

Firsthöhe max. 9,00 m
Dachneigung: 5° bis 25°

Dachaufbauten

Bei Satteldächern und Walmdächern (I+D) sind Schiepgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Schiepgauben müssen vom Dachfirst und seitlich aufgehendem Mauerwerk einen Abstand von mind. 1 m haben, Zwerchgiebel zum Mauerwerk mind. 2 m. Die Gesamtlänge darf ein Drittel der Firsthöhe nicht überschreiten.

Dachüberstand

Der Dachüberstand, Traufe und Ortgang, darf bei allen Dachformen max. 50 cm betragen, ausgenommen Überdachung von Balkonen und Terrassen.

Dacheindeckung

Die Verwendung von Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen ist für das Hauptdach unzulässig.
Für Dachaufbauten ist die Eindeckung mit Kupfer oder Zink zugelassen.
Die Farbe der Dacheindeckung muss sich dem Umgebungscharakter einfügen.

Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind auf dem Dach und auch auf den Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Garagen/Carports

Garagen sind in ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.
Begrünte Flachdächer sind zulässig.

2.3 Einfriedungen

Auf Einfriedungen darf ganz verzichtet werden.
Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante von Einfriedungen zur freien Landschaft soll mind. 15 cm betragen, um den Durchgang für Kleintiere nicht zu verbauen.
Einfriedungsmauern und Sockel sind nicht zulässig.
Anstelle von Einfriedungen können auch Hecken gepflanzt werden.
Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.

2.4 Entwässerung für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser

Dachflächenwasser und nicht belastetes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2.5 Wasserrecht

Im Falle des Genehmigungsverfahrens besteht eine gesonderte Genehmigungspflicht der Bauvorhaben nach Wasserrecht

3. Hinweise

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 1938 insgesamt 2,50 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden muss oder entsprechende Vorkehrungen wie Kabelverrohrungen zu treffen sind.
Verteilerschränke können mangels öffentlichen Grund auch auf Privatgrund errichtet werden.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trossen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3m zur Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich Bauplanungen ist das entsprechende Merkblatt zu beachten.

Vor Baubeginn soll durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht; bei hohen Grundwasserständen können die Keller als weiße, wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Permanente Grundwasserabmessungen können generell nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahmen (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWW.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist auf der Grundlage der örtlichen Vorschriften sicherzustellen.

E. Bepflanzung im öffentlichen Bereich darf nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen.

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenerleeräumen und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erverfärbungen usw.) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz, Außenstelle oder der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Forchheim zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktsfällen vorzubeugen, sollen alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden.

Altlasten
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Immissionschutz
Die Immissionschutzbehörde im Landratsamt ist gemäß Art. 65, Abs. 1 BayBO im Zug nachfolgender Baugenehmigungen zu beteiligen.

Bodenschutz/Untergrundverhältnisse
Der Massengleich des Bodenaushubs soll auf dem Grundstückserfolgten.
Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Fläche zu lockern.
Der Grundwasserflurabstand ist tiefer als 3 m unter Gelände.
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

In der landwirtschaftlich genutzten Umgebung ist mit Lärm- und Geruchsemissionen durch Beweidung zu rechnen, die das Wohngebiet in zumutbarer Weise beeinträchtigen können.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Dormitz hat in der Sitzung vom 14.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gründelacker II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt Nr. 04 vom 24.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfes in der Fassung vom 14.02.2012 vom 05.03.2012 bis 05.04.2012 in Dormitz stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2012 hat in der Zeit vom 05.03.2012 bis 05.04.2012 stattgefunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 17.04.2012 geändert. Der Änderungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt Nr. 09 vom 04.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 14.05.2012 bis 15.06.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.05.2012 bis 15.06.2012 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Dormitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.07.2012 den Bebauungsplan "Gründelacker II" in der Fassung vom 10.07.2012 gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dormitz, den 23.08.2013

(Bürgermeister)
G. Schmitt, A. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.08.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dormitz, den 23.08.2013

(Bürgermeister)
G. Schmitt, A. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstleistungen im Bauamt der VG Dormitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB wurde hingewiesen. Außerdem wurde auf die Vorschriften und Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB, sowie auf die Einleitbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Dormitz, den 23.08.2013

(Bürgermeister)
G. Schmitt, A. Bürgermeister

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB wurde hingewiesen. Außerdem wurde auf die Vorschriften und Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB, sowie auf die Einleitbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Dormitz, den 23.08.2013

(Bürgermeister)
G. Schmitt, A. Bürgermeister

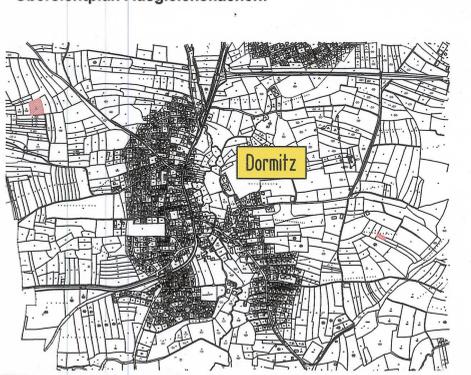
Dormitz, den 23.08.2013

(Bürgermeister)
G. Schmitt, A. Bürgermeister

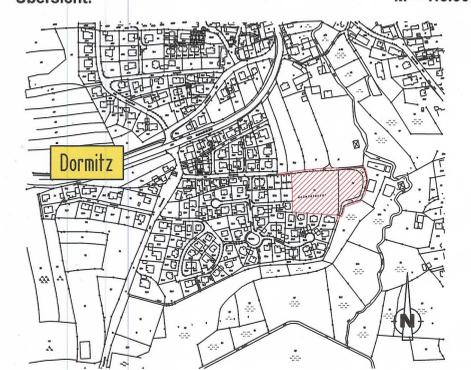
Dormitz, den 23.08.2013

(Bürgermeister)
G. Schmitt, A. Bürgermeister

Übersichtplan Ausgleichsflächen: ohne Maßstab



Übersicht: M = 1:5.000



Ergänzung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 17.04.2012		19.04.2012		No	
Nr.	Art der Änderung und Ergänzung	Datum	Name		
01					

SATZUNG vom 10.07.2012

Vorbereitet von:	Bebauungsplan Gründelacker II	Proj. Nr.:	7.1.0214
Auftraggeber:	Gemeinde Dormitz Sebalder Straße 12, 91077 Dormitz	Anlage Nr.:	
Landkreis:	Forchheim	Plan Nr.:	1
Maßstab:	1:500	Datum:	
Auftraggeber:	Satzung Bebauungsplan Gründelacker II	gezeichnet:	Juli 2012 JR
		geprüft:	Juli 2012 JS
Auftraggeber:	Bauamt	Entwurfsverfasser:	INSUMMA
			Planungsgesellschaft mbH Südwestpark 83 Tel. 0911 92618-0
			91049 Nürnberg
			10.07.2012
			Bauamt
			G. Schmitt, A. Bürgermeister