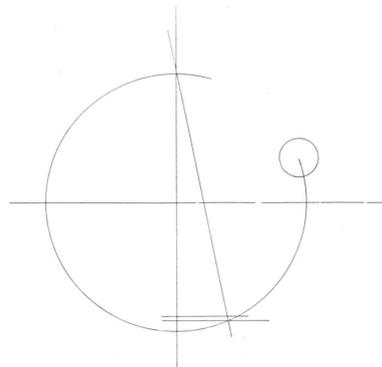
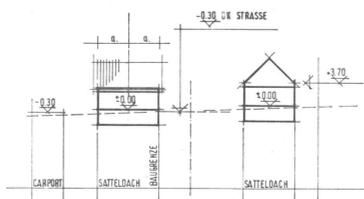


WA	E + D
0,4	0,6
SD	43° - 48°

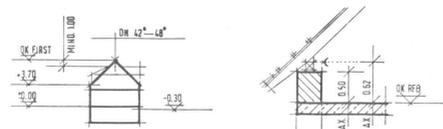


Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse  
Jedoch max. 2 Vollgeschosse nach BayBO
- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Satteldach
- Dachneigung
- Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche
- Flurweg
- Pflanzgebot  
Öffentliches bzw. privates Grün
- Pflanzgebot Großbaum
- zu erhaltende Pflanzen
- Leitungsrecht
- Stellplätze



Zu Ziffer 4.2



Zu Ziffer 6.2

Zu Ziffer 6.6

Zeichenerklärung für Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenze
- Höhenlinien
- Maßlinien
- bestehende Gebäude

Textliche Festsetzungen

- 1.0. **Art der baulichen Nutzung.**
  - 1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) & 4 BauNVO, Fassung von 22.04.1993, BGBl. I S. 466
- 2.0. **Maß der baulichen Nutzung.**
  - 2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringes Maß der Nutzung ergibt.
  - 2.2. Vorrangig gelten die Abstandsflächenregelungen nach § 6 BayBO.
- 3.0. **Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.**
  - 3.1. Im Planungsgebiet gilt, soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt, die offene Bauweise; zulässig sind Einzelhäuser.
  - 3.2. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Grundstück begrenzt, soweit in der Planzeichnung im Einzelfall nicht gesondert festgelegt.
  - 3.3. Werden Garagen oder Carports an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut, sind sich diese gestalterisch (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe) anzugleichen.
  - 3.4. Garagen mit Nebenräumen sind nach Art. 7 Abs. 4 BayBO außerhalb der Baugrenzen an Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
  - 3.5. Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
  - 3.6. Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- 4.0. **Höhenlagen der baulichen Anlagen.**
  - 4.1. Die Wandhöhe der Satteldachhäuser darf max. 3,70 m über OK FFBE betragen. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwandbekleidung / OK Dachhaut.
  - 4.2. Die Oberkante Fertiger Fußboden EG (OK FFBE) darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand max. 30 cm über der theoretischen Gelände-Bezugslinie liegen.  
  
Als Bezugslinie gilt die gerade Verbindung zwischen der Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße und dem jeweiligen Grundstück.

- 4.3. Die Zufahrten zu den Garagen / Carports dürfen eine maximale Neigung von 4° aufweisen, der Fußboden der Garagen / Carports darf max. 30 cm unter OK FFBE liegen.
- 4.4. Die Höhenlage der Gebäude, sowie der vorhandene und der geplante Geländeverlauf sind in den Baueingabeplänen zwingend darzustellen.
- 4.5. Vor Baubeginn ist die Höhenlage der Gebäude gemäß Art. 10 Abs. 2 BauBO festzulegen.
- 4.6. Die Schurgrüstabnahme wird vorgeschrieben.
- 5.0. **Garagen und Stellplätze**
  - 5.1. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
  - 5.2. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 5.3. Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 3,00 m haben.
  - 5.4. Carports und Stellplätze müssen mind. 5,00 m tief sein und mit ihrer Konstruktion mind. 1,00 m Abstand zur Straßenkante haben.
  - 5.5. Vorplätze, Carports und Stellplätze dürfen zur Straße hin wie auch untereinander weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
  - 5.6. Garagen dürfen aus städtebaulichen Gründen entgegen § 7 Abs. 4 BayBO bis zu 1,50 m an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

- 6.0. **Dachform**
  - 6.1. Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer, Dachneigung 42° - 48° gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
  - 6.2. Dachgauben und Ständgiebel sind zulässig. Die Länge bzw. Breite der Gauben / Ständgiebel darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Der Abstand zwischen zwei Gauben zueinander muss mind. 1,00 m, zur Giebelwand 2,00 m und zum First 1,00 m betragen. Gemessen wird jeweils an der breitesten Stelle der Gaubensicht.
  - 6.3. Bei erdgeschossigen Garagen sind Flachdächer und Satteldächer, Dachneigung 42° - 48°, zulässig. Die Firsthöhe der Garagen wird auf 6,00 m über dem Garagenfußboden beschränkt.
  - 6.4. Direkt an den Erschließungsstraßen liegende Carports, Geräte- und Kellerersatzräume erhalten flachgeneigte Dächer, Dachneigung 2° - 7° oder begrünte Flachdächer.

- 6.5. Die Eindeckung der Satteldächer hat mit Dachziegel oder Dachsteinen, Farbe rot natur zu erfolgen.  
Die flachgeneigten Dächer der Carports können mit Kupfer- oder Titanzinkblechen, mit Stahlblech- oder Aluminiumprofilen (Welle, Trapez bis 50 mm Höhe) eingedeckt werden.
- 6.6. Ein Kniestock von 0,50 m, von Oberkante Rohfußboden DG bis Unterkannte Fußplatte, gemessen an der Außenwand, ist zulässig. Die Gesamthöhe Kniestock / Fußplatte darf 0,62 m nicht übersteigen.
- 6.7. Asymmetrische Dächer sind nicht zulässig.
- 7.0. **Einfriedung**
  - 7.1. Die Einfriedung ist an verschiedenen Straßenbereichen gemäß der Darstellung in der Planzeichnung von der Grenze zurückzusetzen. Die maximale Höhe der Einfriedung darf 1,25 m über Straßenoberkante oder Gelände nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen können Pflaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Sockel sind nicht zugelassen. Zur Straße hin sind Holzläufe mit senkrechter Unterteilung, an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune erlaubt.
  - 7.2. Mauern und Stacheldraht sind nicht erlaubt.
- 8.0. **Außenanlagen**
  - 8.1. Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengitter- oder Fugensteinen, Fugenteil mind. 10%, zusätzliche Stellplätze mit Fugenteil von mind. 30% herzustellen.
  - 8.2. Nebeneinanderliegende Garagenvorplätze müssen mit gleichfarbenen Material befestigt werden.
  - 8.3. Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die angrenzenden Wege und an die Nachbargrundstücke anzugleichen.
  - 8.4. Auffüllungen oder Abgrabungen dürfen max. 0,50 m zum anschließenden Gelände, jeweils gemessen an der höchsten Stelle, nicht überschreiten. Der natürliche Geländeverlauf ist einzuhalten.
  - 8.5. Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1:2, zu überwinden.
  - 8.6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten, durch Buschgruppen und Einzelbäume zu gliedern und auf Dauer zu unterhalten. Pro 200,00 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist ein großkroniger Laubbau gemäß der Eintragung im Plan zu pflanzen. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk, sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz zur freien Landschaft hin festgesetzt.  
  
Das Pflanzgebot muss auf den privaten Grundstücken eine Breite von mind. 1,50 m aufweisen und aus mind. 1 Reihe Bäumen und Sträuchern, im Abstand von max. 1,50 m zueinander gepflanzt, bestehen.

- 9.0. **Nachweis**
  - 9.1. Die gründerischen Maßnahmen auf den Grundstücken sind im Baueingabeplan darzustellen.
- 10.0. **Hinweise**
  - 10.1. Straßen und Kanäle sind nach den Vorgaben der Gemeinde Dormitz herzustellen.

Bebauungsplan - Satzung

Die Gemeinde Dormitz erlässt gemäß § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) in der jeweils derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

- § 1  
Für das Baugebiet Dormitz, „Lorenzer Straße“ wird der vom Architekturbüro B. Papon, Alte Rinne 6, 91077 Dormitz am 12.05.2003 ausgearbeitete und letztmals am 11.08.2003 geänderte Bebauungsplan aufgestellt.
- § 2  
Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt M = 1 : 1000, dem Textteil und der Begründung zum Bebauungsplan.

Dormitz, den 19. Feb. 2004  
Gerhard Schmitt, 1. Bürgermeister



Verfahrenshinweise

Die Gemeinde Dormitz hat mit Beschluß vom 15.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lorenzer Straße“ beschlossen.

Der Beschluß wurde am 02.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Dormitz, den 07. Okt. 2003  
Gerhard Schmitt, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Lorenzer Straße“ und die Begründung wurde durch den Gemeinderat am 04.06.2003 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dormitz, den 07. Okt. 2003  
Gerhard Schmitt, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.06.2003 bis 24.07.2003 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Dormitz, Nr. 12 v. 13.06.2003.

Dormitz, den 07. Okt. 2003  
Gerhard Schmitt, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Dormitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.07.2003 geprüft.

Dormitz, den 07. Okt. 2003  
Gerhard Schmitt, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Dormitz hat gemäß § 10 BauGB sowie Art. 91 BayBO am 30.07.2003 den Bebauungsplan „Lorenzer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung beschlossen.

Dormitz, den 07. Okt. 2003  
Gerhard Schmitt, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die Begründung ist dem Landratsamt Forchheim am 08. NOV. 2003 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.

Das Landratsamt Forchheim hat mit Schreiben vom 05.12.03 AZ 4/14-1640-2003 die Genehmigung erteilt.

Forchheim, den 08.12.03  
Göller  
Oberverwaltungsrat

Der Bebauungsplan und die Begründung wurde nach Erteilung der Genehmigung mit Begründung ab dem 09. FEB. 2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Verwaltungsgemeinschaft Dormitz während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung ist am 09. FEB. 2004 im Amtsblatt der Gemeinde Dormitz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB ab 09. FEB. 2004 rechtsverbindlich.

Dormitz, den 10. FEB. 2004  
Gerhard Schmitt, 1. Bürgermeister

Gemeinde  
**Dormitz**  
Bebauungsplan „Lorenzer Straße“, M. = 1 : 1000

architektur & design

architekturbüro b. papon

Erlangen, im September 2003