

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Dorfgebiet eingeschränkt (MD eing.) nach § 5 BauNVO
Lärm- und geruchsintensive Anlagen sind nicht zulässig
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan mit $Z = I + DG$ bzw. $Z = II$ als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
- 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO: Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Art. 7, Abs. 5 BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
- 3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke
- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
- bei Einzelhausbebauung: 500 m²
- bei Doppelhausbebauung: 400 m² je Doppelhaushälfte
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
- 5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 0,75 m über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes liegen.
6. Stellplätze und Garagen
- 6.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erreichungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterecke Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 6.2 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
- 6.3 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 6.4 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.
7. Dachform
- 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend den Festsetzungen im Plan mit einer Dachneigung von 38° - 42°.

- 7.2 Die Dächer sind mit retrobaumem Material einzudecken. Wellblech, Zementplatten und ähnliche Eindeckungen sind unzulässig.
- 7.3 Ein Kniestock größer als 0,30 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist unzulässig.
- 7.4 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (gleiche Dachneigung wie Hauptgebäude) zulässig.
- 7.5 Asymmetrische Dächer sind nicht zulässig.
8. Einfriedigungen
- 8.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke darf 1 m über Straßenebene nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Grenzplanken aus kunststoffummanteltem Maschendraht max. Höhe 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h. daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
- 8.2 Auf den Grundstücken Flur-Nr. 207/1 und 207 an der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 120m hoher tür- und torloser Zaun zu errichten.
9. Äußere Gestaltung
- 9.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein; Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen, Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig.
- 9.2 Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1m² nicht überschreiten.
- 9.3 Für die Fenster sind hochrechteckige Formate zu wählen.
10. Außenanlagen
- 10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide (Ligustrum Vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus Europaeus), Schlehe (Prunus Spinosa), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lantana), Hainbuche (Carpinus Betulus), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum), Hundrose (Rosa Canina); sowie Grobbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche usw.
- 10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbarbargeländes anzugleichen.
- 10.3 Eine Auffüllung von mehr als 1,00 m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
- 10.4 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 10.5 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.
11. Stromversorgung
- 11.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt im Baugebiet über Erdkabel die ca. 1m parallel zu den Grundstücksgrenzen im Privatgrund verlaufen.

12. Kamine, Feueranzünder, Aschetonnen
- 12.1 An den Kaminen sind zur Verhinderung von Funkenflug Pfaltbleche anzubringen.
- 12.2 Jegliches Feueranzünder im Freien (z.B. Grillrost, Verbrennen von Unrat usw.) ist untersagt.
- 12.3 Es sind verschleißbare Aschetonnen aus Metall zu verwenden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- A. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD eing. Dorfgebiet eingeschränkt
- Maß der baulichen Nutzung
- I+DG Zahl der Vollgeschosse z.B. ein Vollgeschob und ein als Vollgeschob anzurechnendes Dachgeschob
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, z.B. 2 Geschosse
- O,4 Grundflächenzahl
- O,8 Geschosflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung (zwingend)
- Baugrenze
- SD Satteldach
- 38°-42° Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen
- Kindergarten
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- GA Garagen
- Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- Grünflächen
- Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen
- B. HINWEISE
- Grundsätzliche Flurstücksgrenzen
 - Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke
 - Höhenstücklinien
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende Gebäude

Die Gemeinde Dormitz erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 + 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i.d.F. d. Bek. vom 01.08.1976 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (BayBS I. S. 462) i.d.F. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 352), geändert durch Gesetz vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Art. 107 und 105 Nr. 11a der Bay. Bauordnung - BayBO - i.d.F. d. Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 115) folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Forchheim vom 14.01.1982, Az. Abt. 4 - 610 - 82... genehmigten Bebauungsplan.

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan "Dormitz Ost" der Gemeinde Dormitz gilt der vom Ing.-Büro H.P. Gauff GmbH & Co., Nürnberg, am 31.10.1980 gezeichnete und am 27.05.1981 geänderte Bebauungsplan "Dormitz Ost" der zusammen mit den "Weiteren Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.

§ 2

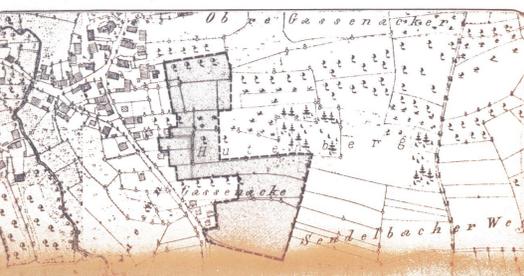
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Dormitz, den 20.04.1982...

H. P. Gauff
1. Bürgermeister

- H. P. Gauff Ingenieure
GmbH & Co.
Passauer Str. 9, 8500 Nürnberg
Tel. 40504, Telex 9219 jgg d
- A. Für die Bearbeitung des Planentwurfes:
Nürnberg, den 12. Okt. 1981
 - B. Die Gemeinde Dormitz hat am 26.09.80 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 27.09.80 im Rathaus bekannt gemacht.
Gemeinde Dormitz, den 14.10.81
 - C. Die Gemeinde Dormitz hat gemäß § 2 a, Abs. 2 BBauG vom 09.02.81 nach dem Bebauungsplan vom 22.06.81 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich bekannt gemacht und allen Gemeinmitgliedern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Gemeinde Dormitz, den 14.10.81
 - D. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG vom 22.06.81 bis einschließl. 27.07.81 im Rathaus der Gemeinde Dormitz öffentlich ausgestellt.
Gemeinde Dormitz, den 14.10.81
 - E. Die Gemeinde Dormitz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.09.81 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Gemeinde Dormitz, den 14.10.81
 - F. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.01.1982, Nr. Abt. 4 - 610 - 82 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 67) mit/ohne Auflagen genehmigt.
Forchheim, den 14.01.1982
 - G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.02.82 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Gemeinde Dormitz, den 20.04.82

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



GEMEINDE DORMITZ

LANDKREIS: FORCHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„DORMITZ OST“

1. FERTIGUNG

M 1:1000

NÜRNBERG 30.10.1980
GEÄNDERT 27.05.1981

ENTWURF	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
GEZEICHNET			
GEPRÜFT			
GEÄNDERT			
PROJEKT-NR.	15-3778	FLÄCHE	0,62 m ²