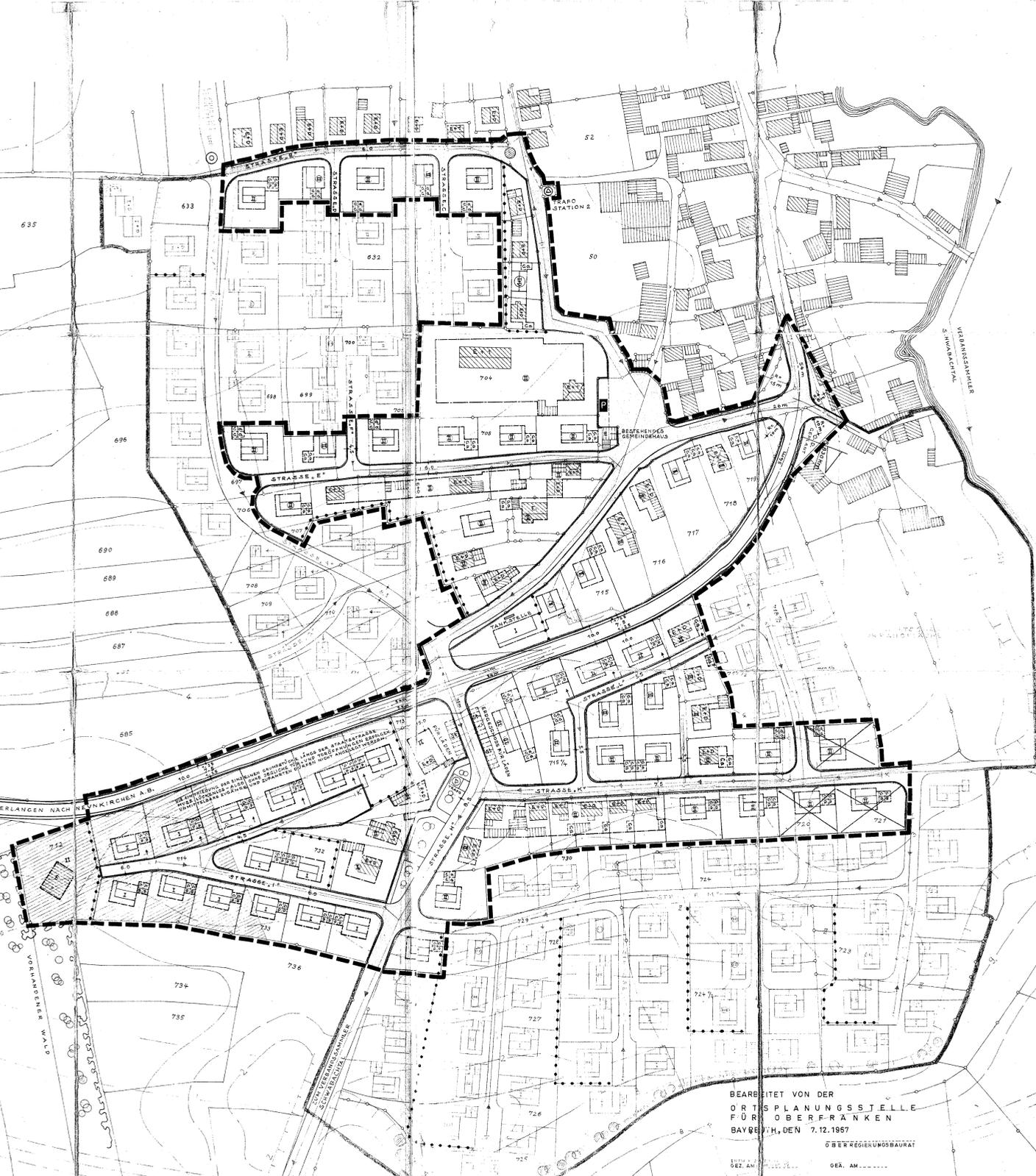


Südwest  
**GEMEINDE DORMITZ**  
 BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „SÜDWEST“  
 M. 1 : 1 0 0 0



BEARBEITET VON DER  
 ORTSPLANUNGSSTELLE  
 FÜR OBERFRANKEN  
 BAYREUTH, DEN 7.12.1967  
 OBERREGIERUNGSBAURAT  
 BEZ. AM .....  
 OEA. AM .....

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 9 BBAUG, VO vom 22.5.1961 (GVBl.Nr. 13/61) zu §9(2) BBAUG, BVO vom 25.5.1962 und BayVO vom 1.8.1962 Art. 6, 7 und 107.  
 Zeichenverordnung vom 19.1.1965
- Geltungsbereich:**  
 Grenze des Geltungsbereiches - § 9 (1) + 30 BBAUG  
 Planungsbereich
- Verkehrsflächen:**  
 Verkehrsfläche, bestehend - §9(1) 3 BBAUG  
 Verkehrsfläche, geplant - §9(1) 3 BBAUG  
 Verkehrsflächenbegrenzungslinie 6.3, Planzeichen VO  
 Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenebene durch nichts behindert werden.  
 Öffentliche Parkplätze 6.2, Planzeichen VO  
 Flächen für Stellplätze und Garagen - §9(1)e + 9(1)2 BBAUG + §12 BauVO  
 Stellplätze  
 Garagen  
 Zufahrt in Pfeilrichtung
- Grünflächen:**  
 Flächen für die Landwirtschaft - §9(1)10 BBAUG  
 Flächen für die Forstwirtschaft - §9(1)11 BBAUG  
 Öffentliche Grünflächen - §9(1)8 BBAUG  
 Flächen zur Erhaltung von Grünanlagen  
 Neu anzulegende Bepflanzung - §9(1)15 BBAUG  
 In jedem Privatgrundstück sind mindestens 3 heimische Bäume zu pflanzen - §9(1)15 BBAUG
- Fläche für Versorgungsanlage - §9(1)5 BBAUG**
- Bauland: - §9(1)1 BBAUG**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung - §9(1)1a BBAUG**  
 WA Allgemeine Wohngebiete - §4 BauVO  
 Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsverwes sind in dem durch Läden gekennzeichneten Bereich zugelassen. - §3(3) BauVO
- 2. Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung 13.5. Planzeichen VO**
- 3. Bauweise - §9(1)1b BBAUG + §12 BauVO**  
 Offene Bauweise
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen - §9(1)1b BBAUG + §23 BauVO**  
 Baulinie (zwingend)  
 Baugrenze  
 Beide Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen**  
 Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 (2+3+4) BayVO festgesetzt, so würde nach Art. 7(1) BayVO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.  
 Bei durchgehenden Baulinien und Baugrenzen müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 (2+3+4) BayVO eingehalten werden.  
 In Bebauungsplan gekennzeichnete Grenzbebauung ist zwingend.  
 auf den Grenzen stehende Wände dürfen keine Öffnungen erhalten, Glasbausteine sind möglich.  
 Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.
- 6. Zahl der Vollgeschosse - §9(1)1a BBAUG + §16,17(r) + 18 BauVO**  
 Zwingend, Anzahl in römischen Ziffern  
 Höchstens, Anzahl in römischen Ziffern  
 Zwingend, Anzahl in römischen Ziffern
- 7. Höhenlage der baulichen Anlagen §9(1)1d BBAUG**  
 Oberkante Kellerdecke höchstens 50 cm über Gelände, Sockel höchstens 50 cm hoch.  
 Abtragungen und Auffüllungen nicht mehr als 50 cm ab natürlichem Gelände
- 8. Mindestgröße der Grundstücke §9(1)1c BBAUG**  
 Bei Einzelhäusern 500 qm...  
 Bei Kettenhäusern 500 qm...
- 9. Bauweise Art. 107 BayVO + GVBl vom 22.5.1961**
- 10. Dachausbildung:**  
 Satteldach, zwingend von Firstrichtung angelegt.  
 I Dachneigung 27 - 30°, kein Kniestock, keine Dachgauben  
 II Dachneigung 48 - 52°, ein Vollgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss  
 III Dachneigung 27 - 30°  
 Kein Kniestock, keine Dachgauben  
 Dachgauben nur bei Dachneigung ab 48°  
 Gaubenlänge höchstens 1/3 Dachlänge  
 Brüstungshöhe höchstens 95 cm  
 Kniestock nur bei Dachneigung ab 48°, höchstens 45 cm
- 11. Mindestgebüdelänge: 11,00 m**
- 12. Material und Farbgebung:**  
 Dachdeckung einheitlich dunkelbraun bis dunkelgrau, Wände ohne auffällende Muster und grelle Farben, (z.B. kein Zyklopemauerwerk, z.B. gebrochenes Weiß)

- 6.4 Garagen und Nebengebäude:**  
 Nur eingeschossig.  
 Dachneigung bei Pultdächern 0-8°  
 First der Pultdächer an den Straßen  
 An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.
- 7. Außenanlagen:**  
**7.1 Geländeveränderungen - §9(1)9 BBAUG**  
 Das Gelände darf durch Abtragungen oder Auffüllungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 50 cm verändert werden.  
**7.2** Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Stein oder Naturstein bis zu einer Höhe 1,0 m zulässig.  
**7.3 Einfriedlungen Art. 107 (1)4 BayVO**  
 Vor Mehrfamilien- und Kettenhäusern an den Straßen keine Einfriedlung zulässig.  
 Material: Grundrücken: Maschendraht, Eisensäulen in der Straße: senkrechte Latte, vor den Stützen vorhergebend.  
 Material: Grundrücken: Maschendraht, Eisensäulen in der Straße: senkrechte Latte, vor den Stützen vorhergebend.  
 Öffentliche Verkehrsflächen dürfen nur mit 80 cm hohen Bordsteinen abgegrenzt werden.

- HINWEISE**
- 1. Baubeherrschung - §9(1)1 BBAUG**  
 Beschränkt bebaur, da Waldkörz.  
 Jedes Baugrundstück für ein Bauvorhaben in einer Entfernung von weniger als 100 m vom Wald ist im Hinblick auf die VO über die Verhütung von Bränden vom 21.4.61 dem zuständigen Forstamt zur Festlegung der notwendigen Auflagen zu stellen.  
 Für die Lagerung von Heizöl bestehen besondere Vorschriften; siehe auch Schutzanordnungen gem. §19 Abs. 2 WHG und Art. 35 Abs.1 BayVO.
- 2. Versorgungsanlagen:**  
 Hochspannungskabel  
 Trafostation  
 Hauptabwasserleitung
- 3. Grundstücksgrenzen:**  
 Alt, bestehend bleibend  
 Alt, aufzulösen  
 Neu zu bilden
- 4. Kartenzeichen:**  
 Flurnummern der Grundstücke  
 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN  
 BBSchung  
 Bestehendes Wohngebäude  
 Bestehendes Gewerbe- oder Nebengebäude  
 abzurechnendes Gebäude  
 bestehend, zwei Vollgeschosse  
 bestehend, ein Vollgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss  
 bestehend, ein Vollgeschoss

Der Bebauungsplan-Entwurf hat öffentlich ausgelegen gem. § 2(6) BBAUG von 26.3.1968 bis 22.9.1968 (einf.)

Der Bebauungsplan wurde als Satzung vom Gemeinderat beschlossen gem. §10 BBAUG am 11.11.1968.

Die Regelung von Oberfranken hat den Bebauungsplan mit Einzelplanung vom 30.1.1969 Nr. IV/3 - 5234 D 3-2/69 gem. § 11 BBAUG genehmigt.

Bayreuth, den 30. 1. 1969  
 Regierung von Oberfranken  
 I. A.  
 (Dege) Regierungsbauinspektor

Dormitz, den 11.4.69  
 1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan hat öffentlich ausgelegen gem. §12 BBAUG von 26.3.69 bis 31.3.69.

Der Bebauungsplan tritt als Satzung in Kraft