



DORMITZ-SÜDWEST 3. BA

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich ist entsprechend der Abgrenzung. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
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 wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:
I + DG; zwei Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoß
II + DG; drei Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoß
3. **Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**
 - 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO (nur Einzel- bzw. 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 (gem. § 22, Abs. 4).
 - 3.3 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen; Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
 - 3.4 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - 3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.
4. **Mindestgröße der Baugrundstücke**
 - 4.1 Einzelhaus 400 m²
 - 4.2 Doppel- und Reihenhäuser 220 m²
5. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
 - 5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,20 m über dem höchsten Punkt der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.
 - 5.2 Die Traufhöhe von OK Gelände aus gemessen darf 3,00 m nicht überschreiten.
 - 5.3 Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.
6. **Stellplätze und Garagen**
 - 6.1 Garagen sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen bzw. in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.
 - 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante 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.
 - 6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
 - 6.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.
 - 6.5 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

7. Dachform

- 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend den Festsetzungen im Plan mit einer Dachneigung von 45° +/- 3°.
- 7.2 Ein Kniestock größer als 0,50 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußfette, ist unzulässig.
- 7.3 Erdgeschossige Nebengebäude (Garagen) erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°. Wenn die Garage in das Hauptgebäude mit einbezogen ist, ist die Dachneigung entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes festzusetzen. Eine Abknickung ist nicht zulässig.
- 7.4 Dachvorsprünge sind bis 30 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.
- 7.5 Dachgauben bis zu einer Größe von 1.25/1.20 sind zulässig; Dacheindeckung wie Hauptgebäude.
- 7.6 Asymmetrische Dächer sind nicht zulässig.
8. **Einfriedrungen**
 - 8.1 Einfriedrungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. (Lattenzäune mit senkrecht stehenden Latten).
 - 8.2 Die Einfriedrungen der Grundstücke darf 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 0,20 m ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune 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.
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. Dacheindeckungen für Häuser und Nebengebäude aus naturroten Dachziegeln.
 - 9.2 Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.
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), Pfaffenkappchen (Eunymus Europaeus), Schlehe (Prunus Spinosa), Feldahorn (Acer Campestris), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lantana), Hainbuche (Carpinus Betulus), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Sylosteum), Hundsrose (Rosa Canina); sowie Großbäume, Obstbäume, 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 Nachbargeländes anzugleichen.
 - 10.3 Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
 - 10.4 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.
 - 10.5 Die in 10.1 aufgeführte Pflanzenliste gilt auch für das Pflanzgebot. Je Grundstück ist mindestens 1 Großbaum anzupflanzen.
 - 10.6 Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume so weit wie möglich in einem Mindestabstand von 2,5 m von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte die Mindestentfernung nicht eingehalten werden können, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen zu treffen.
 - 10.7 Bei Außenarbeiten auftretende Vor- und Frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juli 1973, GVBl. 13/1973 müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, gemeldet werden.
 - 10.8 Die angrenzenden Grundstücke werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine landwirtschaftliche Immission ist nicht auszuschließen.
 - 10.9 Die auf dem Grundstück Flurnummer 730/47 liegende Hecke und die Sandmagerrasenböschung sind zu erhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- I-D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze ein Vollgeschos und ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschos
- II-D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschos
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstgrenze nach § 17 BauNVO
- 0.8 Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- ⊙ Offene Bauweise
- Baugrenze
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- SD Satteldach
- 45° ± 3° Dachneigung
- VERKEHRSLÄCHEN**
-  Verkehrsberuhigte Verkehrsflächen
-  Fußweg
-  Straßenbegrenzungslinien
-  Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
-  Öffentlicher Stellplatz
- Ga Garage
- Trafostation
- M Müllsammelbehälter
- GRÜNFLÄCHEN**
-  Zu erhaltene Bäume und Sträucher
-  Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
-  Öffentliche Grünflächen mit Spielplatz
-  Private Grünflächen zur Abgrenzung des Baubereiches zur freien Natur auch in Hinblick der künftigen Nutzung der FlNr. 726 als Bauland (§9 Abs.1, Ziff.15)

VERFAHRENSVERMERKE

für die Überarbeitung des Planentwurfes

14.05.92

Dormitz, den.....

Der Gemeinderat Dormitz hat am 23. Oktober 1990, ergänzt mit Beschluß vom 19. Februar 1991, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11. Januar 1991, die Ergänzung am 8. März 1991, ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)  Dormitz, den..... 14.05.92
1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf in der Fassung vom 18. März 1991 hat am 19. März 1991 nach Bekanntmachung vom 8. März 1991 stattgefunden.

(Siegel)  Dormitz, den..... 14.05.92
1. Bürgermeister

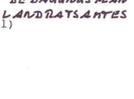
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 8. April 1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz in der Zeit vom 13. Mai 1991 bis 31. Mai 1991 öffentlich ausgelegt.

(Siegel)  Dormitz, den..... 14.05.92
1. Bürgermeister

Der Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11. Juni 1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 13.05.92..... als Satzung beschlossen.

(Siegel)  Dormitz, den..... 14.05.92
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Forchheim am 02.06.1992 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der demontierten Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen. Der Bebauungsplan Dormitz Südwest 3. BA wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 30.6.92, 440/126, genehmigt.

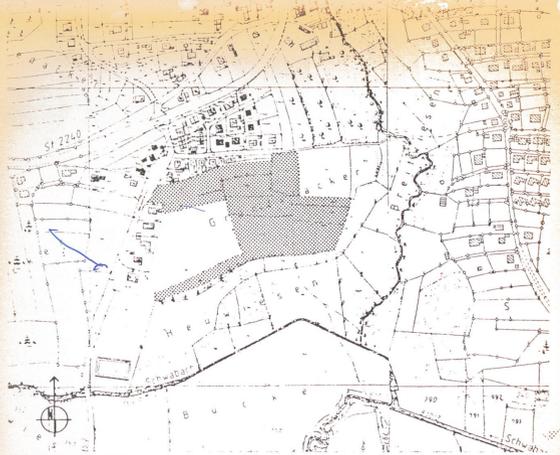
(Siegel)  Forchheim, den..... 28.6.92
1. A. Oberbürgermeister

10. Juli 92

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

(Siegel)  Dormitz, den..... 14. Juli 92
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „DORMITZ-SÜDWEST 3.BA“
LANDKREIS FORCHHEIM

PLANUNG ARCHITEKT DIPL.ING. WOLFGANG BADER
THEODOR KLIPPEL STRASSE 7
8520 ERLANGEN
TEL.: 09131/33095 FAX: 09131/13345

PLAN NR.	B 01 ⊕	BEBAUUNGSPLAN	1:1000
DAT./INDEX	ERLANGEN	19.03.1991	
08.04.91	A	GEÄNDERT	tb
10.06.91	B	GEÄNDERT	tb
11.06.91	C	GEÄNDERT U. ERGÄNZT	tb
13.05.92	D	GEÄNDERT, ERGÄNZT	tb