

BEBAUUNGSPLAN

"SCHUBERTSTRASSE" DER GEMEINDE DORMITZ



PLANZEICHEN

gem. PlanzV 90 und BauGB 86

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 12 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 0,4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - 6,5m Traufhöhe (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 5. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LÄRM- UND SCHALLSITUATION ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
 - Anpflanzen z.B.: Bäume, Sträucher
 - Pflanzgebot 1, 2, 3 (Kinderspielplatz)

- Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
- Erhaltung z.B. Sträucher
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: St Stellplätze, Ga Garagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8. ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN**
 - SD Satteldach
 - Firstrichtung
- HINWEISE**
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Bestehende Gebäude
 - geplante Grundstücksgrenze

VERFAHRENSSCHRIITTE

Der Gemeinderat der Gemeinde Dormitz hat am **16. März 92** gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am **26. März 92** öffentlich bekannt gemacht.

Dormitz, d. **05. Aug. 94** Bürgermeister

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom **18. Dez. 90** wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand am **16. Juli 93** durch öffentliche Auslegung statt.

Dormitz, d. **05. Aug. 94** Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **02. Aug. 93** über die Angelegenheit aufgefordert worden.

Dormitz, d. **05. Aug. 94** Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB-Maßnahmen zwei Wochen, in der Zeit vom **06. Aug. 93** bis **06. Sept. 93** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **16. Juli 93** im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dormitz mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Dormitz, d. **05. Aug. 94** Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § (3) BauGB-Maßnahmen zwei Wochen, in der Zeit vom **14. Jan. 94** bis **14. Feb. 94** zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **03. Dez. 93** im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dormitz mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Dormitz d. **05. Aug. 94** Bürgermeister

Der zum zweiten Mal geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § (3) BauGB-Maßnahmen zwei Wochen, in der Zeit vom **18. April 94** bis **08. Mai 94** zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **08. April 94** im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dormitz mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Dormitz d. **05. Aug. 94** Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am **07. Juli 94** den Bebauungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am **07. Juni 94** in seiner endgültigen Fassung beschlossen.

Dormitz, d. **05. Aug. 94** Bürgermeister

Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 11 BauGB und § 2 BauGB-Maßnahmen **nicht der Anzeige** der höheren Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde hat gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis, wo er eingesehen werden kann, am **07. Juni 94** ersichtlich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan beschlossen wurde.

Dormitz, d. **27. Jan. 95** 1. Bürgermeister

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHUBERTSTRASSE"

Gemeinde Dormitz, Verwaltungsgemeinschaft Dormitz, Landkreis Forchheim

A. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1)

HINWEIS: Als Grundkarte für den Bebauungsplan wurde eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 verwendet und zur besseren Lesbarkeit auf Maßstab 1:500 vergrößert. Für auftretende Ungenauigkeiten, welche bei der Planvergrößerung bzw. vervielfältigung auftreten können, wird keine Gewähr übernommen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §15-16 BauNVO)**
 - Das gesamte Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Gemäß §1(6)1 BauNVO wird bestimmt, daß die Ausnahmen des §4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §16-21a BauNVO)**
 - Geschosflächenzahl (§§16, 17, 20 BauNVO) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen des §17(1) BauNVO.
 - Höhe baulicher Anlagen (§§16-18 BauNVO) Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe.
Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe (Robboden) und Dachraum. Der Dachraum beginnt am Schnitt von Außenwand und Oberkante Sparren.
Die Traufhöhen-Festsetzung gilt für jeweils 2/3 der Gebäudelängen an den Traufseiten.
- 3. Bauweise (§9(1)2 BauGB und §22 BauNVO)**

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß §22(1+2) BauNVO.
- 4. Flächen für Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB und §14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9(1)4 BauGB und §12 BauNVO)**
 - Stellplätze sind nur auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
 - Die Stellplätze sind zum Schutz des Grundwassers zu versiegeln; ihre Oberflächenentwässerung muß ordnungsgemäß in die Kanalisation eingeleitet werden.
 - Die Anpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind gemäß Planintrag und den textlichen Festsetzungen unter 9. (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) durchzuführen.

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen §9(1)4 BauGB und §22 BauNVO

- Die Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes für Bewohner und Besucher des Wohnviertels ist im Plan gekennzeichnet.
- #### 7. Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
- Der bestehende Fußweg - Langenauer Weg - ist in der bestehenden Breite (3,0 m) zu erhalten.
 - Bei einem eventuellen Umbau ist er mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

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

- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung der Wohngebäude als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.
- Es dürfen nur heimische, standortgerechte Gehölze als Hochstämme, Stammbüsche und Sträucher angepflanzt werden.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden - gemäß §202 BauGB - entsprechend DIN 18915 zu sichern.

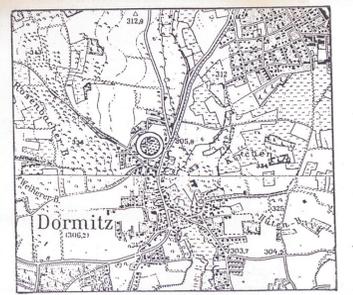
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25 BauGB)

- Die im Pflanzgebot 1 ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Mindestpflanzhöhe beträgt 2,50 m.
- Die im Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Pflanzgebotstreifen kann für Zugänge zu den Gebäuden unterbrochen werden.
- Kinderspielplatz
9.3.1. Der Kinderspielplatz ist gemäß den Eintragungen im Plan (Pflanzgebot 3) und gemäß der unter 9.3.2. aufgeführten Pflanzliste anzulegen und zu begrünen.
9.3.2. Pflanzliste:
 - Sträucher: Ribes alpinum, Corylus avellana, Salix caprea mas
 - Obstbäume: 2 Mispel germania, 2 Apfel, früh- und mittelspätfruchtend, 1 Birne

- Sträucher: Ribes alpinum, Corylus avellana, Salix caprea mas
- Obstbäume: 2 Mispel germania, 2 Apfel, früh- und mittelspätfruchtend, 1 Birne

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§107 BayBO i.V.m. §9(4) BauGB)

- Gestaltung der Dachflächen
 - Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen.
 - Die Dachneigung wird mit mindestens 30° und höchstens 32° bestimmt.
 - Als Dachendeckung sind rote Ziegel zu verwenden.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die im Plan mit einem durchgehenden Firstpfahl gekennzeichnet sind, ist eine gleiche Dachneigung einzuhalten.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte sind bis maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Der Abstand der Gaupen bzw. Dachanschnitte von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen. Die gleichzeitige Anordnung von Dachgaupen und Dachanschnitten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
- Fassadengestaltung
 - Verkleidungen der Fassade aus Kunststoff, Metall, Fliesen und sonstigen glänzenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.
 - Die Ausbildung eines Kniestocks bis maximal 0,50 m ist zulässig.
 - Erker sind nur an einer Gebäudeseite zulässig.
 - Balkone und Erker dürfen insgesamt auf einer Gebäudeseite maximal 2/3 der Fassadenlänge betragen.
 - Liegende Fensterformate sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen
 - Es sind nur lebende Einfriedigungen (z.B. Hainbuchen oder Ligusterbüschen) und darin einbezogene Waschen- oder Knipdratzäune bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.



NR.	ÄNDERUNG	DATUM	NAME
PROJEKT : BP "SCHUBERTSTRASSE"			
BAUHERR : GEMEINDE DORMITZ		BEARB. : MOE	HE
PLAN : RECHTSPLAN		MASSTAB : 1:500	PROJ.NR. : 7.471909
ENTWURF : INSUMMA ARCHITECTEN + INGENIEURE		DATUM : 07.06.94	PLAN NR. : 4