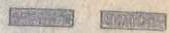


Die Stadt D O R F E N erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 u. 10 BBauG, Art. 107 BayBO u. Art. 23 der GO für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung.

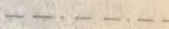
## 1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenzen des Geltungsbereiches in diesem Verfahren (§ 9 Abs. 5 BBauG)



Baulinien



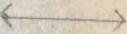
Baugrenzen



von der Bebauung freizuhalten ( **I** )



offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

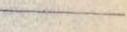


First- bzw. Traufrichtung bei Sattel- und Pultdächer

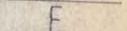


Baugrundstück für den Gemeinbedarf

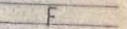
### Verkehrsflächen



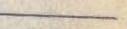
öffentliche Verkehrsfläche



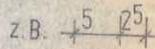
private Verkehrsfläche (Eigentümerweg)



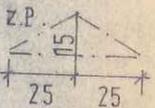
Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

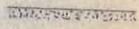


z.B. Maßangabe in Metern

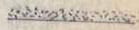


Sichtdreieck

### Grünflächen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



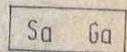
Spielplatz



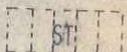
zu pflanzende Bäume bis spätestens Bauvollendung



Garage bzw. Doppelgarage



Sammelgaragen



Stellplätze



Garagenzufahrt



Flächen für Aufschüttungen ( **I** )



Einfriedung zwingend bei Teilbereich I und II

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- WA 2.1 Die Teilgebiete I, II, III werden als Allgemeine Wohngebiete, das Teilgebiet IV wird als Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- WR 2.2 Gemäß § 17 BauNVO BL 1242 zulässiges Maß der baul. Nutzung
- |                           |                        |           |
|---------------------------|------------------------|-----------|
| Grundflächenzahl GRZ z.B. | WA                     | 0,3 (GRZ) |
| Geschoßflächenz. GFZ      | = 18-23°<br>(Dachneig) | 0,6 (GFZ) |
- Die Festsetzung der Baugrenzen und Geschoßzahlen erlaubt nicht immer eine Ausnutzung der Werte der GRZ und GFZ.
- II 2.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I-II 2.4 Zahl der Vollgeschosse bei Hangbebauung an hangtiefster Gebäudeseite zulässig

### 3. BAULICHE ANLAGEN

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 3.1 Traufhöhe bei I max. 3,00 m  
Traufhöhe bei II max. 6,00 m
- 3.2 geneigte Dächer mit Dachneigung 18 - 23°
- 3.3 kein schwarzes Eindeckungsmaterial
- 3.4 keine auffälligen (stark leuchtenden, grellen) Farben an den Fassaden
- 3.5 Einfriedungen an der Erschließungsstraße dürfen 1,00 m Höhe über Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Einfriedungen an den Straßenbegrenzungslinien müssen als naturfarbene Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit Hecke ausgeführt werden. Die Holzkonstruktion muß vor der Haltekonstruktion (Beton, Stahl) durchlaufen.  
Bei Teilgebiet I längs der Eigentümerfußwege nördl. u. östl. der Hausgruppen sind keine Grundstückseinfriedungen zugelassen.  
Bei Teilgebiet II längs der Eigentümerfußwege bei den Reihenhaushausgruppen südl. des Stellplatzes u. östl. der Sammelgarage, ebenso vor den Garagen der Einzelgrundstücke sind keine Grundstückseinfriedungen zugelassen.
- 3.6 Freileitungen sind unzulässig
- 3.7 Garagenzufahrten sind über die im Plan eingezeichneten Stellen zu erstellen.

### 4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen aller Art (Bepflanzung, Bebauung, Lagerung, Einfriedung, Stapelung usw. und sonstigen Hinderungen) von mehr als 1 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten und ggf. freizumachen.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

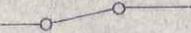
Schallschutz a.d. B 15 siehe Anlage Profil 15/6 mit Berechnung. Der Lärmschutzwall ist bis spätestens Bauvollendung zu erstellen ( I ).

## 6. GRÜNORDNUNG

6.1 In den Bereichen Stellplatz und Kinderspielplätze sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen, die vorher mit der Fachkraft für Naturschutz des Landratsamtes abzustimmen sind.

## 3. HINWEISE

### 3.1 Zeichenerklärung

	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	vorgeschl. Grundstücksgrenzen
z.B. 1163	Flurstücknummern
	Höhenlinien
z.B. 	Teilbereiche der Änderung

### 3.2 Sonstige Hinweise

Das Baugebiet wird durch eine Gemeinschaftsantennenanlage versorgt. Einzelantennenanlagen sind unzulässig.