



**BEBAUUNGSPLAN
BINSIGWEG II
GEMEINDE DITTELBRUNN
GEMEINDETEIL DITTELBRUNN
LANDKREIS SCHWEINFURT**

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLEGMES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
 - WA₁ + WA₄ ALLEGMES WOHNGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNEBAUDE GEMÄSS § 9 Abs. 1 Zif. 6 BauGB AUF ZWEI WOHNHEITEN.
 - WA 2 + WA 3 ALLEGMES WOHNGEBIET OHNE BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNEBAUDE GEMÄSS § 9 Abs. 1 Zif. 6 BauGB.
 - WA 5 ALLEGMES WOHNGEBIET OHNE BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNEBAUDE GEMÄSS § 9 Abs. 1 Zif. 6 BauGB.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

NUTZUNGSCHABLONE:

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL.	GESCHOSFLÄCHENZAHL.

BAUWEISE DACHFORM

- I + D ZAHL DER VOLLGESOSSE. EIN VOLLGESOSSE MIT AUSBAUBAREM DACHGESOSS. DACHGESOSSE, DIE GEM. Art. 2 (6) BauGB VOLLGESOSSE SIND, SIND OHNE ANRECHNUNG AUF DIE ZAHL DER VOLLGESOSSE ZULÄSSIG.
- II ZWINGENDE FESTSETZUNG DER GESOSSEZAHL. 2 VOLLGESOSSE.
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL. (GRZ) ALS HÖCHSTWERT, Z. B. 0,4 GRZ
- 0,6 GESOSSEFLÄCHENZAHL. (GFZ) ALS HÖCHSTWERT, Z. B. 0,6 GFZ

- 3. BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR HAUSGRUPPEN ALS MEHRFAMILIENWOHNHAUSANLAGEN ZULÄSSIG
 - NUR HAUSGRUPPEN ALS REIHENHAUSANLAGEN ZULÄSSIG
 - OFFENE BAUWEISE
 - GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUWEISE FÜR GARAGEN, GEMÄSS § 29 Abs. 2 BauNVO. DER GARAGENSTANDORT IST VERBUNDLICH JEWEILS AN DER EINZEIGECHEITEN GRUNDSTÜCKSGRENZE FESTZULEGEN, WOBEI DIE GARAGE INNERHALB DER BAUGRENZEN UND ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE VERSCHOBEN WERDEN DARF.

BAUGRENZE (§ 28 Abs. 3 BauNVO)

- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - STRASSENBELEGUNGSLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
 - RADWEG, FUSSWEG (ÖFFENTLICH)
 - PRIVATER FUSSWEG MIT ÖFFENTLICHER WIDMUNG
 - ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

- 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 UND 14 BauGB)
- BAUGRUNDSTÜCK FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN
 - ELEKTRIKTÄUMFORMERSTATION
 - BESEITIGUNG DER VORHANDENEN ÜBERLEITUNG
 - VERLAUF DER NEUEN STROMVERKABELUNG

- 6. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - SPIELPLATZ
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 - PFLANZGEBOT FÜR BÄUME 1. UND 2. ORDNUNG
 - PFLANZGEBOT FÜR ÖFFENTLICHE BÄUME AN GESTALTUNGSWERTPUNKTEN MIT STANDORTBINDUNG
 - PFLANZGEBOT FÜR PRIVATE BÄUME AN GESTALTUNGSWERTPUNKTEN MIT STANDORTBINDUNG
 - PFLANZGEBOT FÜR HECKEN UND BÜSCHE AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN OHNE STANDORTBINDUNG
 - PFLANZGEBOT FÜR BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN AUF PRIVATER FLÄCHE OHNE STANDORTBINDUNG

- 7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 UND 22 BauGB)
- FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (AUCH ÜBERDACHT MÖGLICH) - VORGESCHLAGENER STANDORT.
 - FLÄCHE FÜR GARAGE, STAUAREAUM MINDESTENS 5,00 m UND ANGABE DER FIRSTRICHTUNG - VORGESCHLAGENER STANDORT.
 - FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSABLAGEN, STAUAREAUM MINDESTENS 5,00 m UND ANGABE DER FIRSTRICHTUNG - VORGESCHLAGENER STANDORT.
 - FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG. KEINE NUTZUNG ALS WOHNRUAUM ZULÄSSIG. DIE BESTIMMUNGEN DES Art. 7 Abs. 4 BauGB SIND EINZUHALTEN.
 - GA GARAGEN (MIT SATTELDACH) ODER STELLPLÄTZE FÜR WA₁, WA 2, WA 3 UND WA₄
 - GGA GARAGEN (MIT BEGRÜNTEN FLACHDACH) ODER STELLPLÄTZE FÜR WA 5
 - GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN (MIT SATTELDACH) FÜR WA 2

- 8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - BAUGESTALTUNG: MÖGLICHER BAUKÖRPER MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
 - SattelDach oder KrüppelwalmDach
 - SattelDach
 - PD/PD/SD PultDach oder Satteldach
 - 19/CA, FD GARAGEN MIT FLACHDACH (BEGRÜNT)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- 9. HINWEISE**
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG, NACH DER VERORDNUNG ÜBER WASSERSCHUTZGEBIETE VOM 30.04.1981 SIND BESONDERE BESCHRÄNKUNGEN, Z. B. PERIODISCHE ÜBERPRÜFUNG DER KANÄLE, MÖGLICH.
 - HINWEIS AUF VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - HINWEIS AUF AUFGELASSENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- 01/17 HINWEIS AUF FLURSTÜCKNUMMER, Z. B. Nr. 01/17
- HINWEIS AUF HÖHENLINIEN, Z. B. + 270 u. NN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- R22 STRASSENBELEGUNG IM RADIUS VON Z. B. 22,00 m
- VORGEBENER DURCHGANG FÜR FUSSGÄNGER
- LAUBENGANG IM EG UND OG
- GRUNDSTÜCKE AM KANALENSTRANG (NACH Nr. 8.2.2)
- NEBEN DIESEN DURCH PLANZEICHEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN GELTEN FOLGENDE WEITEREN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. HÖHENFESTSETZUNGEN**
- 1.1 DIE GEBÄUDESOCKEL DÜRFEN, GEMESSEN AB OBERKANTE KELLERDECKE, NICHT HÖHER ALS 45 cm ÜBER DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGEN. GEMESSEN WIRD IN DER HAUSMITTE. AUSNEMEN IST DAS WOHNGEBIET WA 2
 - 1.2 DER SOCKEL IM WOHNGEBIET WA 2 DARF, GEMESSEN AN DER GRÖSSTEN SOCKELHÖHE, MAX. 1/4 GESOSS BETRAGEN.
- 2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 2.1 ZAHL DER STELLPLÄTZE: JE WOHNEHEIT SIND MINDESTENS 2 STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN.
 - 2.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN NICHT ENGEFRIEDERT WERDEN. DIE GARAGENVORPLÄTZE MÜSSEN SICH IN MATERIAL, FARBE UND GESTALTUNG AN DIE STRASSE ANPASSEN. DIE GARAGENTÜRE DARF 4,00 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
 - 2.3 GARAGEN SIND MIT SATTELDÄCHERN, DACHNEGUNG ENTSPRECHEND DER DES WOHNEBAUES ZU ERSTELLEN. AUF BEWAHRTEN GRUNDSTÜCKEN ANENANDERGEBAUTE GARAGEN SIND IN GLEICHER AUSFÜHRUNG (INSBESONDERE DACHNEGUNG, GEBÄUDEHÖHE UND GESTALTUNG) ZU ERRICHTEN, WOBEI DIE ZUERST GENEHMIGTE ODER ERRICHTETE GARAGE DIE GESTALTUNG (GRÖSSE, FARBE, EINBEGLEITUNG) VORZUGT. AUSNEMEN VON DIESER REGELUNG SIND DIE GARAGEN IM GEBIET WA 5. HIER SIND DIE GARAGEN MIT EINEM BEGRÜNTEN FLACHDACH ZU ERSTELLEN.
 - 2.4 GEMEINSCHAFTSGARAGEN SIND MIT SATTELDÄCHERN VON 35° DACHNEGUNG ZU ERRICHTEN. FÜR DIE AUSSENWÄNDE SIND PUTZE UND GESTRICHENER BETON ZULÄSSIG. DIE GARAGENTÜRE SIND EINHEITLICH MIT EINER GLEICHGESTALTETEN HOLZVERSCHALLUNG ZU VERSEHEN.
 - 2.5 WERDEN GARAGEN AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET, DARF DIE WANDHÖHE IM MITTEL 3 m BEZOGEN AUF DIE NATÜRLICHE ODER FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 3. GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE**
- FÜR AUSSENWÄNDE SIND PUTZE, BETON GESTRICHEN, GESCHLIMMTES MAUERWERK (ZIEGEL UND KALKSANDSTREUMAUERWERK) UND HOLZ ZULÄSSIG. DIE SOCKELFARBE IST DEM HAUPTPUTZ ANZUGLEICHEN.
- 4. DACHGESTALTUNG**
- 4.1 FIRSHÖHE DAS HÖCHSTMASS FÜR DIE FIRSHÖHE, GERECHNET AB OBERKANTE KELLERDECKE WIRD WIE FOLGT FESTGESETZT: WOHNGEBIETE WA 1 UND WA 4: 8,30 m WOHNGEBIETE WA 2, WA 3 UND WA 5: 10,00 m
 - 4.2 DACHFORM a) OFFENE BEBAUUNG: SATTELDÄCHER ODER KRÜPPELWALMDÄCHER MIT 35°-45° DACHNEGUNG, NEBENFIRSTE SIND ZULÄSSIG. b) WOHNGEBIET WA 2: VERSETZTE PULTDÄCHER ODER SATTELDÄCHER MIT 18°-25° DACHNEGUNG, DAS ZUERST GENEHMIGTE ODER ERRICHTETE GEBÄUDE GIBT DIE DACHGESTALTUNG VOR. c) WOHNGEBIET WA 3: SATTELDÄCHER MIT 35°-45° DACHNEGUNG. DAS ZUERST GENEHMIGTE ODER ERRICHTETE GEBÄUDE GIBT DIE DACHGESTALTUNG VOR.
 - 4.2.1 DACHEINDECKUNG: NATURROTER ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE
 - 4.3 DACHAUFBAUTEN
 - 4.3.1 DACHGAUBEN SIND NUR ALS SCHLEPP-, WALM- ODER SATTELDACHGAUBEN AB EINER DACHNEGUNG VON 35° ZULÄSSIG. DIE BREITE DER EINZELGAUBE DARF 1,20 m, DIE GESAMTBREITE DER GAUBENBREITEN 1,50 m NICHT ÜBERSCHREITEN. DER ABSTAND ZUM ORTANG MUSS MINDESTENS 2,50 m BETRAGEN. ZWISCHEN DEN EINZELNEN GAUBEN MUSS EIN MINDESTABSTAND VON EINER GAUBENBREITE VERBLEIBEN. DER GAUBENFÜRST MUSS MINDESTENS 0,75 m UNTER DEM HAUPTDACHFÜRST LIEGEN. ALLE GAUBEN SIND IN FORM, FARBE UND MATERIAL GLEICHARTIG AUSZUFÜHREN.
 - 4.3.2 ZWISCHENGAUBEN IN DER FORM VON SATTELDACHGAUBEN IN DER DACHNEGUNG DER HAUPTGEBÄUDE DEREN VORDERE WAND- ODER FENSTERFLÄCHEN IN DER FASSENEBENE LIEGEN, ODER MAX. 0,75 m VORTRETEN, SIND ZULÄSSIG. DIE BREITE DER ZWISCHENGAUBE DARF 1/4 DER GAUBENLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN. DER ABSTAND ZUM ORTANG MUSS MINDESTENS 3,0 m BETRAGEN. DER FIRST MUSS MINDESTENS 1,0 m UNTER DEM HAUPTDACHFÜRST LIEGEN.
 - 4.3.3 DACHFLÄCHENFENSTER SIND ALS LIEGENDE DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG. DIE GRÖSSE DER FENSTER JE DACHFLÄCHE MUSS EINHEITLICH SEIN.
 - 4.3.4 MATERIAL DIE DACHAUFBAUTEN MÜSSEN IN NATÜRLICHEN MATERIALIEN GESTALTET WERDEN. AUSSENWÄNDE KÖNNEN VERPUTZT ODER MIT HOLZ VERKLEBET WERDEN. DAS DACH IST DEM HAUPTDACH ANZUPASSEN.
 - 4.4 INBESTÜCKE SIND UNZULÄSSIG. DACHHINTERLAGER MIT EINER HÖHE BIS ZU MAX. 50 cm, GEMESSEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE SPARREN AN DER AUSSENSEITE DER AUSSENWAND, SIND ZULÄSSIG.
 - 4.5 DACHHINTERLAGER SIND UNZULÄSSIG.
 - 4.6 NEBENFIRSTE SIND ZULÄSSIG.
 - 4.7 DACHAUFBAUTEN SIND NUR AUF HAUPTGEBÄUDEN ZULÄSSIG.
- 5. ABSTANDSFLÄCHEN**
- DIE ABSTANDSFLÄCHEN IN DEN WOHNGEBIETEN WA₁ UND WA₂ SIND NACH Art. 8 Abs. 4 UND 5 BAY. BAUORDNUNG (BayBO) EINZUHALTEN.
- 6. EINFRIEDUNGEN UND ERDBEWEGUNGEN**
- 6.1 EINFRIEDUNGEN SIND EINSCHLIESSLICH SOCKEL, BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,00 m ZULÄSSIG. MASCHENRAHME KANN VERWENDET WERDEN. WENN GLEICHZEITIG EINE HINTERPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN ERFOLGT. DER DER STRASSE ZUGEWANDTE GRUNDSTÜCKSBEREICH MUSS MIT EINEM HOLZLATTENZÄUN (HÖHE 1,00 m) MIT SENKRECHT STEHENDEN LÄTTEN ODER HALBRUNDHÖLZERN UND ZWISCHENRAUM ENGEFRIEDERT WERDEN.
 - 6.2 SOCKEL SIND ALS BETONSOCKEL ZU ERSTELLEN. DIE MAXIMALE SOCKELHÖHE BETRÄGT 30 cm. DIESEN KANN VERSETZT WERDEN, WENN GLEICHZEITIG EINE HINTERPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN ERFOLGT. WENN DIESE AN DER AUSSENSEITE DER AUSSENWAND, SIND ZULÄSSIG. DIE SOCKELFARBE IST DEM HAUPTPUTZ ANZUGLEICHEN.
 - 6.3 EINFRIEDUNGEN SIND ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZU ERRICHTEN. EINFRIEDUNGEN AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZUM AUSSENBEREICH AN WEST- UND NORDRAND SIND VORZUPFLANZEN. DIE ZAUFÜHRUNG HAT 1 m HINTER DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZU ERFOLGEN.
 - 6.4 NOTWENDIGE ERDBEWEGUNGEN (AUFSCÜTTUNGEN, ABRABUNGEN) SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0,30 m ZULÄSSIG UND SIND SO DURCHFÜHREN, DASS UNABHÄNGIG VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN EINE ZUSAMMENHÄNGENDE GELÄNDEFORM ENTSTEHT.

- GELÄNDEBENEDIGTE AUSNAHMEN KANN DIE BAUFACHSICHTSBEHÖRDE IM BEREICH MIT DER GEMEINDE ZULASSEN.
- FLÄCHEN ZWISCHEN DER STRASSENBELEGUNG UND DER VORDEREN GEBÄUDEWAND SIND MINDESTENS AUF STRASSENNEAU AUZUFÜHREN. TERRASSEN SIND, SOFERN SIE GELÄNDEBEGRENZUNGEN ERFOLGREN, AUF EINEN SINNVOLLEN GRÖSSE ZU BESCHRÄNKEN. ERHÖHTE TERRASSEN SIND BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE AUSLAUFEND ZU GESTALTEN.
- 7. STRASSEN UND WEGE**
- 7.1 IM GESAMTEN PLANUNGSBEREICH SOLL DAS MISCHUNGSPRINZIP UND NICHT DAS TRENNUNGSPRINZIP ANGEWANDT WERDEN. DIE FAHRRADSTRAßE IST NICHT BAULICH ABZUTRENNEN.
- 8. VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN**
- 8.1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 - 8.1.1 ZUR ERHALTUNG DER VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DER LANDSCHAFT SIND MÖGLICHT WENIGE FLÄCHEN ZU VERSIEGELN.
 - 8.1.2 DIE BELAGSWÄHLE FÜR DIE ZU BEFESTIGENDEN FREIFLÄCHEN, WIE GESTERBE, FUSSWEGE UND GARAGENVORPLÄTZE, HAT SICH AUF DIE VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÖRDERNDE BELÄGE, WIE Z. B. PFLASTER MIT RAUFENWEG, WASSERDURCHLÄSSIGE DECKE, SCHOTTERBÄNNE, AUSZURICHTEN, SOWEIT KEINE ANDEREN AUFLAGEN BESTEHEN.
 - 8.2 DACHFLÄCHEN- UND DRAINAGEWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 8.2.1 DAS VON DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST IN RASENMULDEN MIT MINDESTENS 1,5 m NUTZVOLUMEN PRO 100 m² NUTZFLÄCHE VERSICKERN ZU LASSEN. DER ÜBERLAUF IST AN DIE GRUNDSTÜCKSGRENZE ANZUSCHLIESSEN. STEHT KEINE AUSREICHENDE FLÄCHE FÜR DIE ANZULEGENDEN RASENMULDEN ZUR VERFÜGUNG, SO IST DAS NIEDERWASSERABFLUSS ÜBER GROBSCHOTTERDECKEN (KORNGRÖSSE NICHT UNTER 92 mm) MIT MINDESTENS 9,8 m³ NUTZVOLUMEN PRO 100 m² DACHFLÄCHE VERSICKERN ZU LASSEN. DER ÜBERLAUF IST AN DIE GRUNDSTÜCKSGRENZE ANZUSCHLIESSEN. DIESE REGELUNGEN GELTEN NUR FÜR GRUNDSTÜCKE DIE AUSSERHALB DER WEITEREN SCHUTZZONE DES WASSERSCHUTZGEBIETES LIEGEN. DRAINAGEWASSER DARF NICHT IN DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG ENGELEITET WERDEN. DAS DACHFLÄCHENWASSER IST DEM KANALENSTRANG.
 - 8.2.2 GRUNDSTÜCKE DIE MIT GEGENZEICHNET SIND, LIEGEN AM KANALENSTRANG. DAS DACHFLÄCHENWASSER IST DEM KANALENSTRANG.
- 9. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE**
- 9.1 DIE MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE BETRÄGT IN DEN PLANGEBIETEN WA₁ u. WA₄ 500 m²
 - 9.2 DIE MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE BETRÄGT IN DEN PLANGEBIETEN WA 2 UND WA 3 180 m²
- 10. GRÜNORDNUNG**
- 10.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (GEM. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)
 - 10.1.1 ENTLANG DER WESTLICHEN BAUGEBIETSGRENZE IST VOR DEN WOHNGEBIETEN EIN 3,5 m BREITER ÖFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN ANZUORDNEN.
 - 10.1.2 DIE VON DER BREITE HER VARRIEDEREN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DES BAUGEBIETESRANDES SIND DURCH ANPFLANZEN VON HECKENKOMPLEXEN, BÄUMEN 1. UND 2. ORDNUNG SOWIE HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN LANDSCHAFTSGERECHT ZU GESTALTEN. FÜR DIE PFLANZENAUSWAHL GILT 10.3
 - 10.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 - 10.2.1 ENTLANG DER ÖSTLICHEN BAUGEBIETSGRENZE IST VOR DEN WOHNGEBIETEN WA₁ UND WA 3 EIN 5,5 m BREITER UND VOR DEN WOHNGEBIETEN WA₄ EIN 7,5 m BREITER PRIVATER GRÜNSTREIFEN ANZUORDNEN.
 - 10.2.2 AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN IST JE 200 m² UNBEBAUTER FLÄCHE AN GEEIGNETER STELLE EIN HEIMISCHER LAUBBAUM ODER EIN OBSTBAUM ALS HOCHSTAMM ZU PFLANZEN. DIE BAUMPFLANZUNG IST DURCH MINDESTENS 16 HEIMISCHE LAUBSTRÄUCHER JE GRUNDSTÜCK ZU ERGÄNZEN.
 - 10.2.3 ALS ENPFRIEDUNG SOLLTE BEVORZUGT EIN MIT BODENSTÄNDIGEN HEIMISCHEN LAUBSTRÄUCHERN HINTERPFLANZTER HOLZZAUN ODER EINE LEBENDE HECKE AUS BLÜHENDEN UND FRUCHTBAREN GEHÖLZEN VERWENDET WERDEN.
 - 10.2.4 DIE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER OSTSEITE DES BAUGEBIETESRANDES SIND DURCH ANPFLANZEN VON DREIHEBENEN LANDSCHAFTSKOMPLEXEN AUS BÄUMEN 1. UND 2. ORDNUNG, SOWIE OBSTBÄUMEN LANDSCHAFTSGERECHT ZU GESTALTEN. FÜR DIE PFLANZENAUSWAHL GILT 10.3.
 - 10.3 PFLANZENAUSWAHL
 - 10.3.1 DIE MASSIERUNG FREMLÄNDISCHER NADDELHÖLZER UND DAS ANLEGEN STRENGER HECKEN, Z. B. MIT THUIA ODER FREMDWIRKENDEN GEHÖLZEN, IST NICHT ZULÄSSIG. FÜR DIE VERBUNDLICHEN ANPFLANZUNGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN 10.1.1, 10.1.2, 10.2.1, 10.2.2 UND 10.2.4 IST AUSSCHLIESSLICH DIE VERWENDUNG DER FOLGENDEN GEHÖLZARTEN UND HOCHSTÄMMIGER OBSTBÄUMER LOKALTYPISCHER SORTEN ZULÄSSIG.
BÄUME 1. ORDNUNG: STEILEICHE, WINTERLINDE, SPITZHORN, VOGELKIRSCH, WALNUS
BÄUME 2. ORDNUNG: FELDAHORN, EBERESCHE, HAINBUCH, BIRKE, MEHLBEERE, OBSTBÄUME IN SORTEN
STRÄUCHER: HASELNUSS, WOLLIGER SCHNEEBALL, EINGRIFSELIGER WEISSDORN, ROTER HARTHIEB, SCHLEHE, WILDROSE, KORNELKIRSCH, SALWEIDE, SCHWARZER HOLLUNDER
 - 10.3.2 DIE MASSIERUNG FREMLÄNDISCHER NADDELHÖLZER UND DAS ANLEGEN STRENGER HECKEN, Z. B. MIT THUIA ODER FREMDWIRKENDEN GEHÖLZEN, IST NICHT ZULÄSSIG. FÜR DIE VERBUNDLICHEN ANPFLANZUNGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN 10.1.1, 10.1.2, 10.2.1, 10.2.2 UND 10.2.4 IST AUSSCHLIESSLICH DIE VERWENDUNG DER FOLGENDEN GEHÖLZARTEN UND HOCHSTÄMMIGER OBSTBÄUMER LOKALTYPISCHER SORTEN ZULÄSSIG.
BÄUME 1. ORDNUNG: STEILEICHE, WINTERLINDE, SPITZHORN, VOGELKIRSCH, WALNUS
BÄUME 2. ORDNUNG: FELDAHORN, EBERESCHE, HAINBUCH, BIRKE, MEHLBEERE, OBSTBÄUME IN SORTEN
STRÄUCHER: HASELNUSS, WOLLIGER SCHNEEBALL, EINGRIFSELIGER WEISSDORN, ROTER HARTHIEB, SCHLEHE, WILDROSE, KORNELKIRSCH, SALWEIDE, SCHWARZER HOLLUNDER
- 11. GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE**
- ÜBER DIE GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE LIEGEN DEM WASSERWIRTSCHAFTSBAU KEINE UNTERLAGEN VOR. ES WIRD EMPFOHLEN, DASS SICH DIE BAUBEWERBER DURCH VORRIEHRIGE SCHÜRFGRÜBEN EIN BILD VON DER LAGE DES GRUNDWASSERSPIEGELS MACHEN UND BEI DER ABSICHTUNG DER KELLERGRUNDWASSERLAGE WÄRE BEGRENZUNGSWÄHLE WÄRE BEGRENZUNGSWÄHLE WÄRE BEGRENZUNGSWÄHLE KELLER DURCH WÄNNENAUSLAGE, ABFANGDRÄNAGEN, ABLEITEN DES GRUNDWASSERS) TREFFEN.
- BEI DER HÄNGIGKEIT DES GELÄNDES IST MIT VERZEHNLEITEN SCHICHTWASSERSTRITTEN BZW. SCHICHTWASSER ZU RECHNEN.
- EVENTUELL ANFALLENDEN DRAINAGEWASSER WÄRE SCHADLOS ABZULEITEN. HAUSDÄNNUNGEN DÜRFEN NICHT AN DIE MISCHWASSERKANÄLE ANGESCHLOSSEN WERDEN.
- EINE DAUERENDE GRUNDWASSERABSENKUNG UND ABLEITUNG IST NICHT ZULÄSSIG.
- GRUND-, QUELL- ODER DRÄNAGEWASSER DARF NICHT IN DIE ÖFFENTLICHE KANALISATION ABGELEITET WERDEN.
- ABFANGDRÄNAGEN DÜRFEN ALLEINE - FALLS MIT VERSICKERUNGEN DES DRAINAGEWASSERS MITTELS SICKERSCHÜTTUNG - BETRIEBEN WERDEN.
- 12. HISTORISCHE FUNDE**
- HISTORISCHE FUNDE UND HINWEISE AUF JUNGSTEINZEITLICHE SIEDLUNGSGEBIETE SIND VOR WEITERBAU DER GEMEINDE ZU MELDEN. WER BODENALTERTUMER AUFFINDET, IST VERPFLICHTET, DIES UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE BEIM LANDRATSMIT SCHWEINFURT ODER DEM BAYERISCHEN LANDESMIT FÜR DENKMALPFLEGE IN WÜRZBURG ANZUZEIGEN.
- (Art. 8 UND Art. 9 DENKMALSCHUTZGEBIET)
- DAS LANDESMIT FÜR DENKMALPFLEGE BEHÄLT SICH DAS RECHT VOR, PRÄVENTIVE RETTUNGSABMAßNahmen AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK VORZUNEHMEN.
- 13. DIE VERWENDUNG FLÜSSIGER ODER FESTER BRENNSTOFFE**
- ZU HEZZWECKEN IST NICHT GESTATTET, DIESE BESCHRÄNKUNG DER HEZZUNGSMÖGLICHKEIT IST WEGEN DES SICH ANSCHLIESSENDEN BAUGEBIETES SÜDLICH DER SCHULE AUS MISCHSCHUTZRECHTLICHER SICHT NOTWENDIG, DA ÜBERWEGEND WESTLICHE WINDSTROMUNGEN VORHERRSCHEN.
- 14. NEBENANLAGEN**
- NEBENANLAGEN SIND ZULÄSSIG, SOWEIT SIE
- DEN NUTZUNGSZWECK DES JEWEILIGEN IM BAUGEBIET GEGEBENEN GRUNDSTÜCKES ODER DES BAUGEBIETES SELBST DIENEN UND DIE SENER EIGENART NICHT WIDERSPRECHEN
 - INNERHALB DER BAUGRENZEN ERRICHTET WERDEN UND
 - EINEN UMBAUTEN RAUM VON NICHT MEHR ALS 40m² HABEN.
- NEBENANLAGEN IN GEBÄUDEFORM SIND ZUSÄTZLICH IM RÄUMLICHEN ZUSAMMENHANG MIT DEM GARAGENGEBÄUDE UND IN GLEICHER GESTALTUNG WIE DAS GARAGENGEBÄUDE ZU ERRICHTEN. UNZULÄSSIG SIND BAULICHE ANLAGEN, NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO, DIE VON AUSSEN ERKENNBAR TECHNISCHE ANLAGEN SIND, DIES GILT INSBESONDERE FÜR ANTENNENANLAGEN EINSCHLIESSLICH DER MASTEN, SOWEIT SIE
- a) ALS EINZELBAUWERK ERRICHTET WERDEN ODER
 - b) AN EINEM GEBÄUDE BEFESTIGT ODER AUF EINEM GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN UND DIE IM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIG FIRSHÖHE UM MEHR ALS 2 m ÜBERSCHREITEN UND ODER
 - DIE HORIZONTALE AUSDEHNUNG MEHR ALS 2 m BETRÄGT; BEI AUSFAHRENBAREN ANLAGEN IST DIE GRÖSSE IM AUSFAHRENBAREN ZUSTAND MASSGEBLICH.

I. HINWEISE:

FOLGENTE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES WURDEN IM WESENTLICHEN GEÄNDERT:

- NEUKONZEPTION DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHEN
- AUSWEICHUNG VON 7 REIHENHÄUSER STATT BISHER 6 REIHENHÄUSER GRUNDSTÜCK FL.NR. 803/8
- AUSWEICHUNG VON 9 STATT 2 WOHNHEITEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FL.NR. 801/11 U. 801/12
- AUSWEICHUNG EINES BAUGEBIETS WA 5
- NEUFASSUNG DER REGELUNG ÜBER NEBENANLAGEN

II. FESTSETZUNGEN

DIE FESTSETZUNGEN DES BISHERIGEN BEBAUUNGSPLANES VOM OKTOBER 1995 IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG VOM 16.11.1997 WERDEN DURCH DIE PLANNEUFASSUNG ERSETZT.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.02.1998 eine Änderung des Bebauungsplanes „Binsigweg II“, GT Dittelbrunn beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 03.09.1998 bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung hat am 10.09.1998 stattgefunden.

Dittelbrunn, 11.09.1998

Herterich
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 1998, zuletzt geändert im Mai 1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08. bis 23.09.1999 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 24.09.1999

Herterich
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 1998, zuletzt geändert im Oktober 1999 wurde vom Gemeinderat am 15.11.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 16.11.1999

Herterich
1. Bürgermeister

3. ÄNDERUNG UND PLANNEUFASSUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 15.11.1999 ist am 16.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hambach, Grotenweg 2, 97456 Dittelbrunn, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dittelbrunn, 17.12.1999

Herterich
1. Bürgermeister

NR.	ÄNDERUNGEN	DATUM	NAME
3	3. B.-PLANÄNDERUNG (inkl. NEUERBEARBEITUNG ALLER TEILGEBIETE)	04.05.1998	GEMMER
2	2. B.-PLANÄNDERUNG (TEILGEBIET WA 2 u. WA 3)	16.11.1997	GEMMER
1	1. ÄNDERUNG	16.01.1997	POHL
1	ERSTMALIGE AUFSTELLUNG DURCH ARCHITEKT POHL	OKTOBER 1995	POHL

**BEBAUUNGSPLAN
BINSIGWEG II
GEMEINDE DITTELBRUNN
GEMEINDETEIL DITTELBRUNN
LANDKREIS SCHWEINFURT**

**INGENIEURBÜRO DIPL.ING.(FH) PETER GEMMER GMBH
AM SCHLEIFWEG 15 TELEFON: 09721/43940
97454 DITTELBRUNN**

DATEUM NAME
ENTW. APR. 98 SCHIRMER
GEZ. APR. 98 SCHIRMER
GEPR. MAI. 98 GEMMER
GEÄ. AUG. 98 GEMMER
GEÄ. MAI. 99 GEMMER
GEÄ. OKT. 99 GEMMER

M 1:1000
DITTELBRUNN, DEN 04.05.1998
PETER GEMMER