A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WR — Reines Wohngebiet nach BauNVO § 3

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4

WA 2 — Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4 mit Beschränkungen der Zahl der Wohnungen gemäß Abs.4

Firstrichtung zwingend

Wohngebäude als Hangtyp

Garagen mit Stauraum

Gemeinschaftsgaragen mit Stauraum

Garagenvorplätze die zur Straße hin nicht eingefriedet werden dürfen

Öffentliche Stellplätze

Abgrenzung zwischen WR und WA Gebiet, sowie Bauquartieren.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Straßenbegrenzungslinie

Grundstücke für die besondere Bestimmungen hinsichtlich der Einfriedung gelten.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Fußwege

Öffentliche Verkehrsberuhigte Zone

R 22 — Radius z.B 22,oo m

Lärmschutzvorkehrungen

Stützmauer

Aufschüttung

Pflanzgebot für Bäume 1. und 2. Ordnung mit etwaiger Standortbindung auf öffentlicher Fläche

Pflanzgebot für Hecken und Gebüsche mit etwaiger Standortbindung auf öffentlicher Fläche

Bäume, zu erhalten

Sträucher, zu erhalten

Öffentliche Grünfläche (Baugebietsbegrünung)

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - weitere Schutzzone.

B. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR I+D / 0,4 0,6	Reines Wohngebiet Grundflächenzahl o,4	Zahl der Vollgeschoße Geschoßflächenzahl o,6
WA I+D / 0,4 0,6	Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl o,4	Zahl der Vollgeschoße Geschoßflächenzahl o,6
GRZ 0,4	Grundflächenzahl o,4	als Höchstert
GRZ 0,6	Geschoßflächenzahl o.6	als Höchstwert

Offene Bauweise

Baulinie, gemäß § 23 Abs 2 Baunutzungsverordnung

Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

Einzelhäuser mit einem Vollgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß in offener Bauweise

Durch (H) gekennzeichnete Häuser sind Einzelhäuser mit ausgebautem Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (U+E+D). Nach Südwesten (Giebelseite) ist ein Lichtgraben möglich. Auffüllungen werden nicht gestattet.

C. HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer (z.B 847)

Höhenlinie

D. FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

1. WR Reines Wohngebiet nach BauNVO § 3
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

2. WA_1 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4

3. WA_2 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4 Abs 4
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
a) durch Grundflächenzahlen: o.4
b) durch Geschoßflächenzahlen: o.6

III. Bauweise

1. Für die Bauweise gelten die durch Planzeichen getroffenen Festlegungen dieses Bebauungsplanes.

2. Für die Abstandsflächen gelten Art. 6 und 7 BayBO

3. Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

IV. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

1. Höhensetzungen

Der Gebäudesockel (gemessen ab Oberkante Kellerdecke) darf nicht höhe als 45 cm über der Gehsteighinterkante liegen. Gemessen wird von der Hausmitte.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Die Garagenplätze müssen sich in Material, Farbe und Gestaltung an die Straße anpassen. Garagen sind mit Satteldächern auszuführen. Die Garagentiefe darf 7.oo m nicht überschreiten.

2.1 Garagen sind mit Satteldächern. Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes zu erstellen. Auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung. (Größe, Farbe, Eindeckung) vorgibt. Soweit auf dem Baugrundstück weniger als zwei Garagenplätze geschaffen werden, ist zu dem Garagenplatz ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

2.2 Gemeinschaftsgaragen sind mit Satteldächern. Dachneigung 35° - 45° zu errichten. Für die Außenwände sind Putze und gestrichener Beton zulässig. Die Garagentore sind einheitlich mit einer gleichgestalteten Holzverschalung zu versehen. Einzelne Garagen eines Gemeinschaftsgaragengebäudes sind in konventioneller Bauweise und nur einheitlich im Block zu erstellen. Die Garagenvorplätze sind einheitlich und wie die sie umgebende verkehrsberuhigte Zone zu gestalten (gleiches Material und gleiche Farbe).

3. Gestaltung der Außenwände

Für Außenwände sind Putze, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk) und Holz zulässig. Die Sockelfarbe ist dem Hausputz anzugleichen.

4. Dachgestaltung

Firsthöhe

Als Höchstmaß für Firsthöhe ist 8,5 m von Oberkante Kellerdecke zugelassen.

Dachform

Sattel-, oder Krüppelwalmdach
gleichgeneigt, Dachneigung 35°-45°

Dacheindeckung

Die Dächer sind mit einer roten oder rotbraunen Dachpfanne einzudecken.

Gaupen

Dachaufbauten sind ab 38° Dachneigung zulässig. Die Summe der aneinandergereihten Dachaufbauten darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

Material

Die Gaupen müssen in natürlichen Materialien gestaltet werden. Außenwände in Holz, Putz. Das Dach ist dem Hauptdach anzupassen.

Kniestöcke

Kniestöcke sind unzulässig, soweit sie über ein technisch notwendiges Betonauflager von max 5o cm von OK Decke bis OK Pfette hinausgehen.

5. Einfriedungen und Erdbewegungen

a) Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,2o m. Maschendraht kann verwendet werden, wenn gleichzeitig eine Hinterpflanzung mit heimischen Gehölzen erfolgt.

Der der Straße zugewandte Grundstücksbereich muß mit einem Holzlattenzaun (Höhe 1,2o m) mit senkrechtstehenden Latten oder Halbrundhölzern und Zwischenraum eingefriedet werden.

b) Sockel sind grundsätzlich zu vermeiden.
Sollte der Geländeverlauf einen Sockel erfordern so ist dieser so niedrig wie möglich auszubilden.
Der Sockel ist als Betonsockel zu erstellen. Dieser kann gestrichen oder verputzt werden. (Farbe: weiß gebrochen)

c) Einfriedungen sind grundsätzlich an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Grundstücke die mit ⊞ gekennzeichnet sind müssen die Einfriedung an der Straßenseite auf Hausflucht oder Garagenflucht errichten.

d) Notwendige Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind so durchzuführen, daß unabhängig von Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Gebäudewand sind mindestens auf Straßenniveau aufzufüllen. Terrassen sind sofern sie Geländebewegungen erfordern auf eine sinnvolle Größe zu beschränken. Erhöhte Terrassen sind bis zur Grundstücksgrenze auslaufend zu gestalten.

e) Im Bereich des Landwehrgrabens sind weder Auffüllungen noch Einfriedungen gestattet.

6. Straßen und Wege

Im gesamten Planungsgebiet soll das Mischungsprinzip und nicht das Trennungsprinzip angewandt werden. Die Fahrbahn ist nicht baulich abzutrennen. Eine deutliche Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg/Parkfläche ist nicht zulässig. Als Fahrbahnbegrenzung sind Pflasterrinnen vorzusehen. Straßenrandabschlüße dürfen nicht versiegelt werden. Der Übergang zum Seitenraum muß fließend sein.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sollten möglichst wenig Flächen versiegelt und Verkehrsflächen (insbesondere Wege, Zufahrten und Stellplätze) durchlässig (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) gestaltet werden.

V. Sonstige Festsetzungen

1. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt 632 m²

2. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 512 m²

3. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

3.1 Entlang der westlichen und teilweise südlichen Baugebietsgrenze ist ein 6,oo m breiter, öffentlicher bepflanzter Grünstreifen anzuordnen. Desgleichen an der Ostseite mit 7,5o m Breite.

3.2 Auf den privaten Grundstücken soll je 2oo m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.
Die Baumpflanzung sollte durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück ergänzt werden.

3.3 Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und früchtetragenden Gehölzen Verwendung finden.

3.4 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.

3.5 Pflanzenauswahl: soweit außer Obstgehölzen, Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende standortgerechten heimischen Laubgehölze Verwendung finden:

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Walnuß.

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten.

Sträucher: Haselnuß, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Kornelkirsche, Salweide, Schwarzer Holunder.

3.6 Die von der Breite her variierenden öffentlichen Grünflächen entlang des Baugebietsrandes sind durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu gegebener Zeit in einem Bepflanzungsplan zu konkretisieren, und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt abzustimmen.

4. Über die Grundwasserverhältnisse liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Unterlagen vor. Es wird empfohlen, daß sich die Bauwerber durch vorherige Schürfgruben ein Bild von der Lage des Grundwasserspiegels machen und bei der Abdichtung der Kellergeschoße evtl. Gegenmaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller durch Wannenausbildung, Abfangdrainagen, Ableiten des Grundwassers) treffen.

Bei der Hängigkeit des Geländes ist mit vereinzelten Schichtwasseraustritten bzw. Hangdruckwasser zu rechnen.

Evtl. anfallendes Drainwasser wäre schadlos abzuleiten.
Hausdränungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.
Grund-, Quell- oder Dränagenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden.
Abfangdrainagen dürfen alleine - falls mit Versickerungen des Dränagewassers mittels Sickerschächte betrieben werden.

5. Historische Funde und Hinweise auf jungsteinzeitliche Siedlungsgebiete sind vor Weiterbau der zuständigen Bauabteilung der Gemeinde zu melden. Wer Bodenaltertümer auffindet, ist verpflichet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg anzuzeigen. (Art. 8 und Art. 9 Denkmalschutzgesetz)

6. Die Verwendung flüssiger oder fester Brennstoffe zu Heizzwecken wird nicht gestattet. Eine ausreichende Versorgung des Baugeländes mit Gas ist gewährleistet. Diese Einschränkung der Heizungsmöglichkeit ist wegen des sich anschließenden Baugebiets " Südlich der Schule " aus emmissionsschutzrechtlicher Sicht notwendig, da überwiegend westliche Windströmungen vorherrschen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Dittelbrunn

Dittelbrunn, im Juli 1989

DER ARCHITEKT:

ARCHITEKT BDA OTTO H. POHL

Änderungen wie folgt

aufgestellt am	07.04.1988
I Änderung	17.02.1989
II Änderung	JULI 1989
III Änderung	15.12.1989

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.07.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.04.1988 bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 11.05.1988 für den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07.04.1988 und am 15.03.1989 für den Entwurf i.d.F. vom 17.02.1989 stattgefunden.

Dittelbrunn, 16.03.1989

Markert, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom Juli 1989 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10. - 23.11.1989 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 24.11.1989

Markert, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 15.12.1989 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01. - 15.02.1990 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 16.02.1990

Markert, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.02.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.d.F. vom 15.12.1989 als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 20.02.1990

Markert, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, den 27.06.1990

I. A.

Sonn
Reg.Rat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20.07.1990 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hambach, Grottenweg 2, 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 (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Dittelbrunn, 20.07.1990

Markert
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE DITTELBRUNN FÜR DAS BAUGEBIET

→ 2. ÄNDERUNG

„BINSIGWEG"

IM GT. DITTELBRUNN
MASSTAB 1 : 1000