



ZEICHENERKLÄRUNG

Der vorliegende Bebauungsplan enthält gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 19.1.1965 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe sowie Schrift:

- I. HINWEISE**
- Grundstücksgrenze
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- II. FESTSETZUNGEN**
- II/a ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 - Bundesgesetzblatt I S. 429 - BAU-NVO)
 GFZ = zulässige Geschoßflächenzahl
- WA** Wohngebiete allgemein
- WR 1 für Einzelhäuser mit 1 bzw. 2 Geschossen (als Hangtyp) in offener Bauweise, Satteldächer 38 bis 45
GFZ = 0,6
 - WR 2 für Einzelhäuser mit 1 bzw. 2 bzw. talseitig 2 1/2 Geschossen (Hangtyp) jedoch nur dort, wo es geländemäßig bedingt ist. Satteldächer 38 bis 45
GFZ = 0,6
- II/b MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe "a" des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie § 16 und § 17 Bau-NVO)
 Geschoßflächenzahl = GFZ
- Grundflächenzahl max. 0,1 - GRZ
 - Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- II/c BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe "b" BBauG und § 22 und § 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Gebäude mit Satteldach in Firstrichtung
 - Gebäude mit Flachdach
- II/d FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIE**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)
- Flächen für den Fahrverkehr
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Garagen
 - Flächen für den Fußgängerverkehr (Fahrrecht für Müllabfuhr, Feuerwehr)
 - Radius z.B. 10 m
 - Sichtdreieck Verbotfläche gem. Art. 24 Bay. Str. WG
- III. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Das Gebiet ist allgemeines Wohngebiet.
 - Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als zwei Wohnungen je Grundstück.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.
 - Grundwasserverhältnisse, Oberflächenwasser**
 Infolge der Hängigkeit des Geländes ist mit Auftreten von Hangdruckwasser zu rechnen, was bei einer Unterkellerung der Gebäude zu berücksichtigen wäre. Für eine schadloße Ableitung des vom Hang ankommenden Oberflächenwassers ist zu sorgen.
 - Für die seitliche Abstandsfläche ist Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO maßgebend.
 - ~~Die Wohnhäuser müssen in der Hauptstraße mind. 5,0 m von der Straßennitte entfernt gebaut werden.
 Die Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze haben.~~

- IV. Gestaltung und weitere Festsetzungen**
- Dachaufbauten sind unzulässig. Ausbauten mit liegenden Dachfenstern sind zulässig. Der Bau von Kniestöcken ist nicht erlaubt.
 - Doppelhäuser, für die ein geneigtes Dach festgesetzt ist, sind im gleichen Querschnitt zu erstellen.
 - Alle Wohnhäuser und Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
 - Garagen müssen Flachdächer erhalten, deren Neigung nicht mehr als 5° betragen darf. Die Wohnhausdächer müssen mit engobierten Pfannenziegeln eingedeckt werden. Wellasbest ist nicht zulässig. Bei Garagenanlagen muß eine einheitliche Baugestaltung gewährleistet sein.
 - Garagen dürfen nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.
 - Einfriedigungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen die mittl. Höhe der Nachbareinfriedigung nicht überschreiten.
 - Stützmauern an Straßenbegrenzungslinien dürfen das durch die natürliche Geländeoberfläche erforderliche Höchstmaß nicht überschreiten. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und innerhalb des Grundstückes dürfen Stützmauern eine Höhe von 1,0 m (bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche) nicht überschreiten, soweit nicht nach Nr. 8 eine höhere Stützmauer erforderlich ist.
 - Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und der Flucht der Gebäudewand sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen auf Grundstücken sind bis zu einer Tiefe oder Höhe von 1,0 m zulässig.
 - Kamine im Abstand von weniger als 50 m vom Waldrand sind mit ausreichendem Funkenschutz (Prallblech) zu versehen.
- Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Dittelbrunn im September 74
 Architekten BDA Pohl + Blenk, Schweinfurt, Schelmsrasen 6

GEMEINDE DITTELBRUNN BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1:1000

"Östliches Ortsgebiet"
 v. 26.6.78
 Markert, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 24 Abs. 6 BBauG vom 31.7.78 bis 1.9.78 in Dittelbrunn öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach Absatz 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden.

Dittelbrunn, 4.9.78...
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.12.78 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 2.1.79...
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 20.03.1979 Nr. 5.3 - 610 - 3/1 genehmigt worden.
 Schweinfurt, 20.03.1979
 Landratsamt
 I.A.
 Maika
 Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 6.4.79 in Dittelbrunn... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.
 Die Genehmigung und Auslegung sind am 6.4.79 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 verbindlich.

Dittelbrunn, den 28.4.79
 1. Bürgermeister