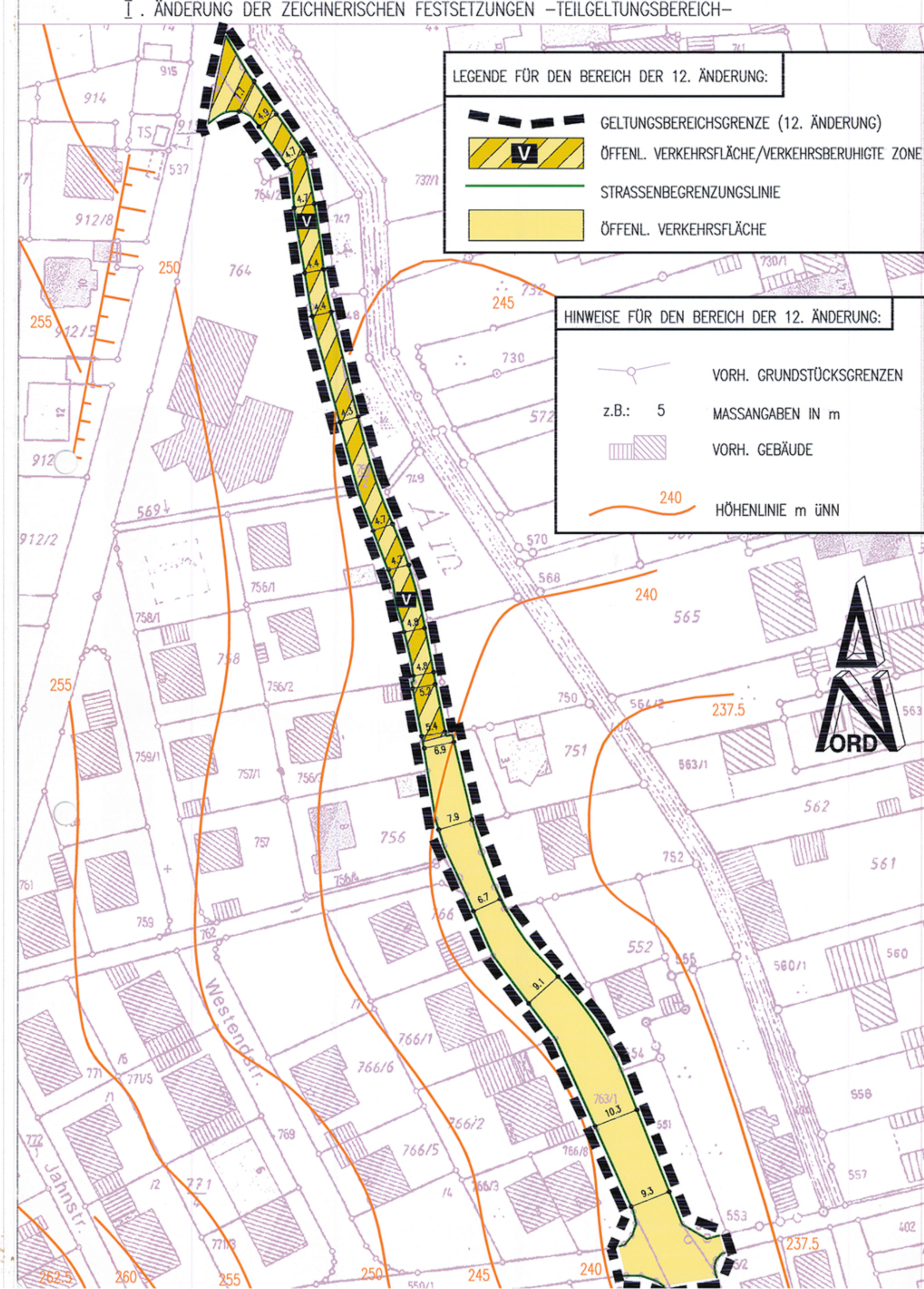


Änderung des Bebauungsplanes „Westliches Ortsgebiet“ GT Dittelbrunn der Gemeinde Dittelbrunn 12. Änderung



II. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert: 1. – zeichnerischer Teil – (Zeichenerklärung)

Dittelbrunn LANDKREIS SCHWEINFURT BEBAUUNGSPLAN „WESTLICHES ORTSGEBIET“ (12. Änderung)		M = 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise:		
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet	
Bauweise:	Offene Bauweise	
Mindestgröße der Grundstücke:	500 m²	
Geltungsbereichsgrenze:		
<ul style="list-style-type: none"> Strassenbegrenzungslinie Vordere Baugrenze Seitl. u. rückw. Baugrenze Hochwasserlinie Öffentliche Verkehrsfläche Öffentliche Grünfläche Vorhandene Gebäude Grundstücksteilung-Vorschlag Bestehende Grundstücksgrenze Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen K – bestehender Abwasserkanal W – bestehende Wasserleitung 	<ul style="list-style-type: none"> ST Flächen für Stellplätze 1 geschossige Wohngebäude (Hangtyp) 1 geschossige Wohngebäude 1 geschossige Wohngebäude (Hangtypen) 2 geschossige Wohngebäude 3 geschossige Wohngebäude Nebengebäude u. Garagen Erdgeschossig Flachdach mit südseitiger Erdböschung nordseitig keine Fenster Eingeschossige Wohngebäude mit Walmdach Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> GRZ 0,4 GFZ 0,6 GRZ 0,4 GFZ 0,5 GRZ 0,4 GFZ 0,6 GRZ 0,4 GFZ 0,8 GRZ 0,4 GFZ 1,2 GRZ 0,4 GFZ 0,4 GRZ 0,4 GFZ 0,5

- textlicher Teil –
- Die weiteren Festsetzungen erhalten folgende Neufassung: Weitere Festsetzungen
- Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Nebenanlagen
Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des jeweiligen im Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und einen umbauten Raum von nicht mehr als 75 m² 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:
als Einzelbauwerk errichtet werden oder
an einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und die im Bebauungsplan zulässig Firsthöhe um mehr als 2 m überschreiten und/oder
die horizontale Ausdehnung mehr als 2 m beträgt, bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenem Zustand maßgeblich.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
- Auf die Beachtung der Sockelhöhe in der Legende wird hingewiesen. Die Sockelhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße an der Grundstücksgrenze in Gebäudemitte.
- Dachgestaltung
- Dacheindeckung: Naturrotter Ziegel oder Betondachsteine
- Dachaufbauten
Dachgauben sind nur als Schiepp-, Walm- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite der Einzelgaube darf 2 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Der Gaubenfirst muss mindestens 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
Zwerggiebel in der Form von Satteldachgauben in der Dachneigung der Hauptgebäude deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen, oder max. 0,75 m vortreten, sind zulässig. Die Breite der

Zwerggiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 3,0 m betragen. Der First muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig.

Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden zulässig.

Material
Die Dachaufbauten müssen in natürlichen Materialien (z. B. Kupferverkleidungen, Holz, Schiefer) gestaltet werden. Außenwände können verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Das Dach ist dem Hauptdach anzupassen.

5.3 Kniestöcke sind unzulässig. Dachwiderlager mit einer Höhe bis zu max. 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, sind zulässig.

5.4 Nebenrüste sind zulässig.

5.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn keine Rauchgasbelastungen anzunehmen sind. Um unzumutbare Rauchgasbelastungen auszuschließen, müssen

- die Kaminmündungen um 1 m höher liegen als die Oberkanten der Lüftungsöffnungen (z. B. Fenster und Türen ins Freie) für Wohnräume oder
- bei festen Brennstoffen der Kamin mindestens 15 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt sein oder
- bei flüssigen und gasförmigen Brennstoffen der Kamin mindestens 8 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt sein.

7. Dachgeschosse, die nach den Vorschriften der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

8. Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern (Dachneigung max. 4°) oder Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage die Gestaltung vorgibt.

Garagen, die nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden müssen in die Dachfläche des Wohngebäudes mit einbezogen werden. Die Firstrichtung muss der Hauptfirstrichtung des Wohngebäudes entsprechen.

Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen.

9. Garagen können unter den Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO außerhalb der Baugrenzen auf der Grenze errichtet werden.

10. Die maximalen Einfriedungshöhen werden für alle Grundstücke wie folgt festgesetzt:
1. an den öffentlichen Verkehrsflächen 1,10 m
2. zwischen den Grundstücken 1,50 m

11. Zahl der Stellplätze:
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

12. Versickerungsfördernde Maßnahmen

12.1 Freiflächengestaltung
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind möglichst wenige Flächen zu versiegeln.

12.2 Die Belagwahl für die befestigenden Freiflächen, wie Gehsteige, Fußwege und Garagenvorplätze, hat sich auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrassen, etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

12.3 Niederschlagswasser
Im Baugebiet erfolgt die Entwässerung nach dem Mischsystem. Das Niederschlagswasser der angeschlossenen Grundstücke von den versiegelten Dach- und Hofflächen sollte vor der Ableitung in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwimmerdrossel für die variable Regenwassernutzung und -rückhaltung eingeleitet werden. Der individuell einstellbare Abflussmengenstrom soll auf ein Minimum begrenzt werden.

Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher/Rückhaltevolumen soll so eingestellt werden, dass zuzüglich zum Speichervolumen mit Berücksichtigung eines Schlammabsetzraumes von 0,50 m Tiefe, ein Rückhaltevolumen (Aufstauraum) von mind. 2,4 m³ pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

II. Nachrichtliche Übernahme aus dem ursprünglichen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westliches Ortsgebiet“ der Gemeinde Dittelbrunn.

1. Soweit im Plan nicht anders bestimmt, gilt für die bereits bebauten Grundstücke die derzeitige Bauform als Festsetzung. (Dies bezieht sich auf den Rechtsstand des ursprünglichen Bebauungsplan vom 07.02.1970.)

2. Im Baugebiet Hüllern sind Einfriedung und Geländeauffüllung so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses über die Begrenzungslinie hinaus eintreten können.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden ist mindestens 50 cm über dem Niveau der Auenstraße zu legen. (Legende beachten!)

4. Im Baugebiet Hüllern der PLANBAU Schweinfurt muss Oberkante Keller-sole auf 229,50 über NN liegen. Die Entwässerung erfolgt in das zu erstellende Regenrückhaltebecken auf Parz. 422.

III. Hinweise

Grundwasserverhältnisse
Über die Grundwasserverhältnisse liegen dem Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt 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 vereinzelt Schichtwasserzutritten oder Hangdruckwasser zu rechnen.

Grund-, Quell-, Hangschieht-, Druck- und Drainagewasser
Eventuell anfallendes Drainage-, Hangschieht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die DIN 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.
Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

Bodenfunde
Auf tretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

Zur Vermeidung von Rückstauschäden wird empfohlen unter der Rückstauenebene liegende Räume und Flächen, soweit diese nicht über eine Hebeanlage entwässert werden, durch den Einbau von doppelt wirkenden Rückstauverschlüssen in den Leitungen und Entwässerungsobjekten zu sichern.

Mit Ausnahme des Teilgeltungsbereiches der 12. Änderung (Nr. I) gilt die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung der letzten Änderung unverändert weiter. Im übrigen ersetzt diese Bebauungsplanänderung alle bisherigen Festsetzungen (Zeichenerklärung + Textteil ohne nachrichtliche Übernahmen).

Dittelbrunn, 23.06.2003
Herterich, 1. Bürgermeister
aufgestellt: 15.04.2003
geändert: 23.06.2003

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2002 die Änderung des Bebauungsplanes „Westliches Ortsgebiet“, GT Dittelbrunn (12. Änderung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 12.06.2003 bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung hat am 26.06.2003 stattgefunden.

Dittelbrunn, 27.06.2003

Herterich
1. Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 15.04.2003, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 15.04.2003 bis 15.05.2003 beteiligt.

Dittelbrunn, 16.05.2003

Herterich
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 15.04.2003, zuletzt geändert am 23.06.2003 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Juli bis 21. August 2003 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 22.08.2003

Herterich
1. Bürgermeister

Der Änderungsplan in der Fassung vom 15.04.2003 zuletzt geändert am 23.06.2003 wurde vom Gemeinderat am 22.09.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 23.09.2003

Herterich
1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 22.09.2003 ist am 16.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hambach, Grottenweg 2, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dittelbrunn, 16.10.2003

Herterich
1. Bürgermeister