



Legende:

- Grenze verordn. Geltungsbereiches
- Straßengrenzlinie
- Baugrenzen
- I Anzahl der Vollgeschosse = 1
- DN Dachneigung 23° - 45°
- SO, WI Vordach oder Vordach
- HAUPTFRIEHTUNG
- o offene Bauteile
- WE maximal 2 Wohneinheiten
- öffentliche Straßensfläche
- Pflanzung
- WR Wohngebiet, WA ALGEMEINES WOHNGEBIET
- GRZ Grundflächenzahl 0,4
- GRZ Grundflächenzahl 0,5
- KUS
- Garagen
- o Öffentliche Grünfläche, GRÜNZONE
- o Spielplatz
- o Pflanzung / ELEKTRIZITÄT
- o Bäume (Pflanzangebot), HECKEN
- o Pflanzfläche
- o Höhenlinie
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- Anwohner

DIEM PLAN EINGETRAGENEN SICHTFLÄCHEN SIND AUF DEN BAUGRUNDRÜCKEN VON BEPFLANZUNG ABLAGERUNG UNSTEHENDENDEN BODEN SOWIE VON UNRUHIGKEITEN UNRUHIGKEITEN MIT EINER HOHE VON MEHR ALS 0,80 M ÜBER DER STRASSENFAHRBAHNOBERKANTE FREIZUMACHEN U DAUERND FREIZUHALTEN. DIES GILT NICHT FÜR HOCHSTÄMME.

- I. Art der baulichen Nutzung**
- Das Gebiet ist reines Wohngebiet (WR)
- II. Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt
- a) durch Geschossflächenzahl hier: $\frac{GRZ}{Z} = 0,5$
 - b) Zahl der Vollgeschosse hier: $\frac{Z}{GRZ} = 1$
 - c) durch Grundflächenzahl hier: $\frac{GRZ}{Z} = 0,4$
- 2.) Im Baugbiet sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO höchstens 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig. (WR-Gebiet)
- 3.) Der Gebäudedach (Oberkante Kellerecke) darf nicht mehr als 0,30 m über den höchsten natürlichen Geländepunkt der bebaubaren Fläche liegen.
- 4.) Die maximale Geschosshöhe beträgt 3,00 m
- 5.) Stützmauern an Straßen und Wegbegrenzungen die als Einfridung Höhendifferenzen zwischen privaten und öffentlichen Flächen ausgleichen dürfen 0,80 m nicht überschreiten.
- 6.) Bei Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen Aufschüttungen oder Abtragungen ein Maß von 1,00m nicht überschreiten. Bei unterschiedlichen Fundamenten darf bei unterschiedlicher Ausführung (Aufschüttung oder Abtragungen) an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur eine Höhendifferenz von max. 1,00 m entstehen.
- 7.) Kniestöcke sind unzulässig.
- 8.) Dachgauben sind zulässig
- wenn die Dachneigung des Wohngebäudes mind. 40° beträgt.
 - wenn ihre Breite ein Viertel der Baukörperlänge nicht überschreitet.
 - seitlich von der Hauskante ein Abstand von mind. 3,00 m eingehalten wird.
 - wenn der First mind. 1,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegt.
 - wenn die Dachgaube eine Giebelform darstellt.
- 9.) Die max. Firsthöhe (gerechnet ab Oberkante Erdgeschossdecke) wird auf 4,50 m festgesetzt.
- 10.) In Dachgeschoss sind Einliegerwohnungen zulässig, wenn sie den Bestimmungen der BayBO entsprechen. (Art. 45,46,48)

- III. Bauweise**
- Für die Bauweise gelten die durch Planzeichen und Festsetzungen festgelegten Ausnahmen.
 - Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- IV. Bauliche Gestaltung**
- Werden Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet wird ein Flächdach vorgeschrieben. Die Garagen sind einseitlich zu gestalten. Bezüglich der Größe und der Nutzung gilt Art. 7 Abs. 5 BayBO. Werden Garagen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet, so müssen sie in die Dachfläche des Wohngebäudes mit einbezogen werden. Als Firstneigung wird die Hauptneigung des Wohngebäudes festgesetzt. Die Neigung der Garage muß dann der Dachneigung des Wohngebäudes entsprechen. Die gestrichelte Abstandsfläche ist einzuhalten.
 - Stellflächen (Garagenvorflächen) dürfen nicht einbetriegt werden. Der Stellraum wird auf mind. 5,00 m festgesetzt.
 - Einfridungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 0,50 m. Maschendrahtzaun ist zulässig, wenn gleichzeitig eine Hinterpflanzung mit Gehölzen erfolgt. Nicht zulässig sind Einfridungen, die bei Vorantritt der Höhe kleiner als 1,00 m sind.

Bepflanzung

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 200 qm. Die Grundstücke sind zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist durch mind. 5 Sträucher für je 200 qm Gartenland zu ergänzen. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist, entgegen aus dem vorhandenen Bestand zu erhalten, wobei diese während der Bauarbeiten zu schützen sind, oder neu zu pflanzen. Als Bepflanzung sind alle standortgerechten Laub- und Nadelgehölze (auschl. Trauerform) einchl. Obstbäume (Kern- und Steinobst), Laubbäume und Beerensträucher zugelassen. Für die Bepflanzung der Gärten werden folgende standortgerechte heimische Gehölzarten empfohlen: Ahorn, Buche, Eiche, Hainbuche, Harlekuine, Hainleite, Hainleite, Spitzahorn, Heister: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Feldulme, Sackweide, Sträucher: Haselnuß, Hartleite, Kreuzdorn, Schlehe, Weiden, Horn, Hainbuche, Wolliger Schneeball, Liguster, Wildrose.

Die öffentliche Grünfläche am Ostrand des Baugbietes ist wie folgt zu bepflanzen:

Auf dem Ostrand ist eine 5-reihige, in der Höhe unterschiedlich gestufte Strauchpflanzung mit einreihigen Heistergruppen und Laubbäumen einreihig. Ober- und Unterbaum sind standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. In letzter Reihe ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen, die so früh als möglich durch die Gemeinde anzulegen, damit sie rasch optisch wirksam wird. Für die Bepflanzung dieses Grünstreifens sind bevorzugt die oben vorgeschriebenen Gehölze zu verwenden.

Grundwasserverhältnisse:

Infolge der Mäandrierung des Geländes ist mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen. Bei der Unterkellerung der Gebäude zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.6.1985 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbescheid wurde am 12.7.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBAuG mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat am 24.7.1985 stattgefunden.

Dittelbrunn, den 25.7.1985

Markgraf
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes i.d.F. vom 24.6.1985 wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBAuG in der Zeit vom 24.7.1985 bis 27.12.1985 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, den 30.12.1985

Markgraf
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.1.1986 die Änderung gem. § 10 BBAuG i.d.F. vom 24.6.1985 als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, den 21.1.1986

Markgraf
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 11 BBAuG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 05.03.1986 Nr. 5.3 - 610 - 3/2 genehmigt worden.

Schweinfurt, 05.03.1986

Landratsamt
I.A.

Erstlich
Oberregierungsrat

Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.3.1986 gemäß § 12 BBAuG ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBAuG ist hingewiesen worden.

Dittelbrunn, 21.3.1986

Markgraf
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
AM STÖCKBEN IM
GEMEINDETEIL DITTELBRUNN
DER GEMEINDE HAMBACH

Jörgen Michael
architekt bdb
8724 hambach
bestwosersstraße 2
tel. 09726/94872

HAMBACH DEN 9.05.1985
ERLANGT 30.11.1985
20.02.1986
30.04.1986
18.06.1985