

**I. Änderung der zeichnerischen Festsetzungen - Teilgeltungsbereich-**



**Planzeichenerklärung der zeichnerischen Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - ++ Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof
- Maß der baulichen Nutzung**
- (U)+E+D Eingeschossige Bauweise (Hangtyp) (Untergeschoss) + Erdgeschoss + Dachgeschoss
  - GRZ 0,35 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,6 Geschößflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen**
- FH Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden EG
- Bauweise**
- o Offene Bauweise
  - △ Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Private Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Erhaltungsgebot- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhaltung vorhandener Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- ▲▲▲ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- Hinweise**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 3.00 Bemessung in m
  - Bestehende Gebäude
  - Füllschema der Nutzungsschablone:
- |    |    |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |
| 5. | 6. |
- Art der baulichen Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl
  - Geschößflächenzahl
  - Höhe baulicher Anlagen
  - Bauweise

**Textliche Festsetzungen**

**Immissionsschutz**  
Zur Immissionsschutztechnischen Berücksichtigung des benachbarten Bauhofes sind auf dem nord-östlich gelegenen Baugrundstück (östlich der neuen Stichstraße und westlich der Friedhoffläche), die Fenster der Schlafräume so anzuordnen, dass sich mindestens 1 Fenster auf der vom Bauhof abgewandten Seite des Wohnhauses (Südseite oder Westseite) befindet.

**Erdbewegungen**  
Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Sie sind so durchzuführen, dass unabhängig von Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.  
Flächen zwischen der Straßengrenzung und der vorderen Gebäudewand sind mindestens auf Straßenniveau aufzufüllen.  
Erhöhte Terrassen sind bis zur Grundstücksgrenze auslaufend zu gestalten.

**Höhenfestsetzung**  
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: Für talwärts gelegene Grundstücke höchstens 30cm über der Straßenhinterkante in Grundstücksmitte.  
Für bergwärts gelegene Grundstücke darf die EG-Fertigfußbodenhöhe die höchste Stelle des ursprünglichen Geländes im Bereich der überbauten Fläche des Hauptgebäudes um höchstens 30cm überragen.  
Die max. Firsthöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden EG gerechnet.

**Erhaltung von Bäumen**  
In der, auf den südlichen Baugrundstücken, vorhandenen Baumreihe (entlang Kirchenpfad) ist jeder zweite Baum zu erhalten, sofern dieser mit seiner Krone nicht in das Baufenster ragt.

**Verkehrsflächen**  
Die im Plan ausgewiesene "Private Straßenverkehrsfläche" dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Die Straße ist entsprechend Art.6 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Straßenbaulastträger sind die jeweiligen Eigentümer.

**Änderung des Bebauungsplanes „Maibacher Berg“ der Gemeinde Dittelbrunn**

**4. Änderung**

**4. Änderung des Bebauungsplanes "Maibacher Berg" GT Hambach Gemeinde Dittelbrunn Landkreis Schweinfurt**

M = 1 : 1 000	Datum	Name
	entw. März 06	Malinka
	gez. März 06	Malinka
	gepr. März 06	Gemmer
	geän. Juni 06	Malinka
	geän. Aug. 06	Malinka

Dittelbrunn, den 07.03.2006

**PETER GEMMER GMBH**  
INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULIETUNG

Am Schieferweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T:09721 7431 0  
F:09721 7431 16 • E: info@gemmer.info

**II. Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

Nr. II des ursprünglichen Bebauungsplanes (Festsetzungen und Hinweise) wird wie folgt geändert oder ergänzt:

- Zahl der Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
- Dachaufbauten: Für die Gestaltung der Dachaufbauten werden folgende Regelungen getroffen:

**DACHGAUBEN**  
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Gauben sind gleichgroß, in einreihiger Anordnung, auf gleicher Höhe zu errichten. Die Breite der Einzelgaube darf 2,00 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten die Hälfte der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein gleicher Abstand, jedoch mindestens eine Gaubenbreite verbleiben. Doppelgauben sind nicht zulässig. Der Gaubenfirst muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

**ZWERCHGIEBEL**  
Zwerggiebel 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 3,00 m betragen. Der First muss mindestens 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Der maximale Anteil der Dachgauben und Zwerggiebel darf insgesamt die Hälfte der Dachflächenbreite nicht überschreiten.

**DACHFLÄCHENFENSTER**  
Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig. Die Dacheindeckung bei Dachaufbauten ist dem Hauptdach anzugleichen, oder in Dachfarbe zu verbleichen. Seitliche Wandflächen sind mit Blech, Holz oder Putz zu versehen.

3. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn für diese Wohnräume keine Rauchgasbelästigungen durch benachbarte Kamine anzunehmen sind. Um unzumutbare Rauchgasbelästigungen auszuschließen, müssen

- die umliegenden 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.

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

5. Die Abstandsflächen nach der BayBO, Art. 6 Abs. 4 und 5 sind einzuhalten.

**6. 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 40 m³ haben.

Nebenanlagen in Gebäudeform sind zusätzlich im räumlichen Zusammenhang mit den 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 zulässige Firsthöhe um mehr als 2 m überschreiten und/oder
  - die horizontale Ausdehnung mehr als 2 m beträgt; bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

**7. Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit nur naturroten Ziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

**8. Kniestöcke**

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

III. Soweit dieser Änderungs-Bebauungsplan nicht Anderweitiges festsetzt, gelten im übrigen weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Maibacher Berg“ der Gemeinde Dittelbrunn in der Fassung der letzten Änderung fort.

Dittelbrunn, 08.05.2006

aufgestellt: 08.05.2006  
geändert: August 2006

Herterich  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.05.2006 eine Änderung des Bebauungsplanes „Maibacher Berg“ GT Hambach beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 01.06.2006 bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung, dem Umweltbericht und der Stellungnahme des Landratsamtes –Umweltamt- hat am 12.06.2006 stattgefunden.

Dittelbrunn, 13.06.2006

Herterich  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2006 wurde vom 12.06.2006 – 12.07.2006 und in der Fassung vom März 2006, zuletzt geändert im August 2006 in der Zeit vom 18.09.2006 – 04.10.2006 mit Begründung, dem Umweltbericht und der Stellungnahme des Landratsamtes –Umweltamt- gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 05.10.2006

Herterich  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom März 2006, zuletzt geändert im August 2006 wurde vom Gemeinderat am 16.10.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 17.10.2006

Herterich  
1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 16.10.2006 ist am 02.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hambach, Grottenweg 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 S. 4 BauGB)

Dittelbrunn, 03.11.2006

Herterich  
1. Bürgermeister