



Hinweise zur Planneufassung:
 Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans wurden vor allem geändert:
 1. Ausweisung erdgeschoßiger Bauweise für die Grundstücke Fl.Nr. 2245,2245/1 + 2246
 2. Zusammenfassung der Gebäudearten und Dachneigungen.
 3. Neuregelung der Abstandflächen
 4. Zulässigkeit von Dachaufbauten und Gestaltung
 5. Regelungen für den Ausbau von Dachgeschoßen
 6. Festsetzung der Zahl der Stellplätze je Wohneinheit
 7. Wegfall des Gehsteiges im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2245 bis 2247

Festsetzungen zur Planneuregelung
 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans vom 11.04.1973 in der Fassung der 15. Änderung vom 14.11.1994 werden durch die Planneufassung ersetzt.

- Festsetzungen durch Planzeichen:**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Nutzungsschablone:**
- | Art d. baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschoße | |
|--------------------------|---|--|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | |
| Bauweise | Dachform | |
| I+D | Eingeschossige Bauweise mit einem ausbaubaren Dachgeschoß, Dachneigung 25°-45° | |
| U+I+D | Eingeschossige Bauweise mit einem ausbaubaren Unter- und Dachgeschoß, Dachneigung 25°-42° | |
| II | Zwingend Zweigeschossige Bauweise, Dachneigung 15°-42° | |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert, z.B. 0,4 GRZ | |
| 0,5 | Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwert, z.B. 0,5 GFZ | |
- 2. Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- O Offene Bauweise
 - Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauG)**
- Straßenbegrenzungslinien
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung- Verkehrsberuhigte Zone
 - Sichtdreiecke, freizuhalten von Bebauung, Bewuchs, Ablagerungen, Einfriedungen usw über 0,80m Oberkante Straßenbordstein

- 4. Flächen für Nebenanlagen und Versorgungsanlagen**
- Möglicher Standort der Garagen
 - Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
- 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Möglicher Baukörper mit Angabe der Firstrichtung
 - SD/KD Satteldach oder Krüppelwalmdach

- Hinweise:**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - 6030 Flurstücksnummern
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude

- Weitere Festsetzungen:**
- 1. Höhenfestsetzungen:**
- 1.1.: Die Gebäudesockel dürfen, gemessen ab Oberkante Kellerdecke, max. 40 cm über der Straßenhinterkante liegen, gemessen wird in Gebäudemitte.
 - 1.2.: Für den Gebäudetyp U+I+D gilt zusätzlich: Die Traufhöhe darf bergseits 3,20 m und talwärts 6,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird jeweils von Straßenhinterkante bis Gebäudemitte.
- 2. Garagen und Stellplätze:**
- 2.1.: Zahl der Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - 2.2.: Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern (DN 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 Grundstücksgrenzen errichtet werden, müssen in die Dachfläche des Wohnbereiches mit einbezogen werden. Garagen mit Satteldach müssen traufständig zur Straße errichtet werden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe anzurorden. Dieser darf von der öffentlichen Verkehrsfläche weder abgetrennt noch eingefriedet werden.
- 3. Dach- und Gebäudegestaltung:**
- 3.1.: Firsthöhe: Das Höchstmaß für die Firsthöhe, gerechnet ab Oberkante Kellerdecke, beträgt 8,50 m. Für zweigeschoßige Gebäude gilt das Höchstmaß 8,50 m ab der Erdgeschoßdecke (=ab OK Kellerdecke 2,75 m + 8,50 m).
 - 3.2.: Dachform: Satteldächer oder Krüppelwalmdächer
 - 3.3.: Dachdeckung + Gebäudegestaltung: Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote Ziegel oder Betondachsteine zugelassen. Die Anstriche der Gebäude und der Einfriedungen in grellen Farbtönen sind untersagt.
 - 3.4.: Dachaufbauten sind zulässig. Für deren Gestaltung werden folgende Regelungen getroffen:
 - 3.4.1.: Dachgauben: Dachgauben dürfen nur auf Hauptgebäuden errichtet werden. Sie sind als Schlepp-, Walm- oder Satteldachgauben, ab einer Dachneigung von 38°, zulässig. Die Breite der Einzelgaube darf 2,00 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten die Hälfte der Gebäudelänge nicht überragen. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Der Gaubenfirst muß mind. 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
 - 3.4.2.: Zwerchgiebel: Zwerchgiebel in der Form von Satteldachgauben in der Dachneigung der Hauptgebäude, die in der Fassadenebene liegen oder maximal 0,75 m vortreten, sind zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 3,00 m betragen. Der First muß mind. 1,00 m unter dem Hauptdachfirst liegen.
 - 3.4.3.: Nebenfirste sind zulässig.
 - 3.4.4.: Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig.
 - 3.4.5.: Gestaltung: Die Dachaufbauten müssen in natürlichen Materialien (z.B. Kupferverkleidung, Schiefer, Ziegel) gestaltet werden. Die Außenwände können auch verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Das Dach ist dem Hauptdach anzupassen.
 - 3.5.: Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.
- 4. Abstandflächen:**
 Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs.4 u. 5 BayBO sind einzuhalten.
- 5. Einfriedungen und Erdbewegungen:**
- 5.1.: Einfriedungen werden nicht gefordert. Sie sind jedoch bis zu einer max. Höhe von 1,20 m ab Oberkante gewachsenem Gelände zulässig. Einfriedungen an der Straßenseite sind in Bruchstein, Ziegelmauerwerk, Sichtbeton, Holz oder Schmiedeeisen auszuführen. An der seitlichen und rückwärtigen Grenze sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
 - 5.2.: Das natürliche Gefälle ist nach Möglichkeit zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab Oberkante gewachsenem Gelände zulässig.
 - 5.3.: Stützmauern sind in Sichtbeton oder lagenhaften Bruchsteinmauerwerk auszuführen und mit selbststarkenden Gewächsen zu bepflanzen.
- 6. Grundstücksgröße:**
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 400,00 m² festgesetzt.
- 7. Sonstige Festsetzungen:**
- 7.1.: Der Ausbau von Dachgeschoßen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn keine Rauchgasbelastigungen anzunehmen sind. Solche Rauchgasbelastigungen sind grundsätzlich nur dann nicht anzunehmen, wenn:
 - a) bei festen Brennstoffen der Kamin mind. 15,00 m vom schutzbedürftigen Wohnraum (bei gleicher Emissionshöhe oder bei geringerer Höhe der Kaminmündung gegenüber den Fenstern des Wohnraumes) entfernt ist oder
 - b) bei flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen der Kamin mind. 8,00 m vom schutzbedürftigen Wohnraum (bei gleicher Emissionshöhe oder bei geringerer Höhe der Kaminmündung gegenüber den Fenstern des Wohnraumes) entfernt ist oder
 - c) der Kamin den Dachfirst des schutzbedürftigen Wohnhauses (Dachgeschoß) überträgt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.1998 eine Änderung des Bebauungsplanes „Wolfsgrube“, GT Pfändhausen beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde ortsüblich am 12.11.1998 bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung hat am 19.11.1998 stattgefunden.

Dittelbrunn, 20.11.1998
 Herterich
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.1998, zuletzt geändert am 11.02.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04. bis 06.05.1999 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 07.05.1999
 Herterich
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.1998, zuletzt geändert am 11.02.1999 wurde vom Gemeinderat am 17.05.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 18.05.1999
 Herterich
 1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 17.05.1999 ist am 04.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung 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 Satz 4 BauGB).

Dittelbrunn, 07.06.1999
 Herterich
 1. Bürgermeister

16. Änderung und Planneufassung

Nr.	Änderung	Datum	Name
	"Zwingend" bei Bauweise	27.05.1999	CARE

Bebauungsplan der Gemeinde Dittelbrunn

Für das Baugebiet "Wolfsgrube" M 1:1000

Im Gemeindeteil Pfändhausen, Landkreis Schweinfurt

perleth architekturbüro, architekt dipl.-ing
 entwurf planung bauleitung
 hauptstraße 58, 97456 hambach, tel 09725/6030, fax 09725/6040