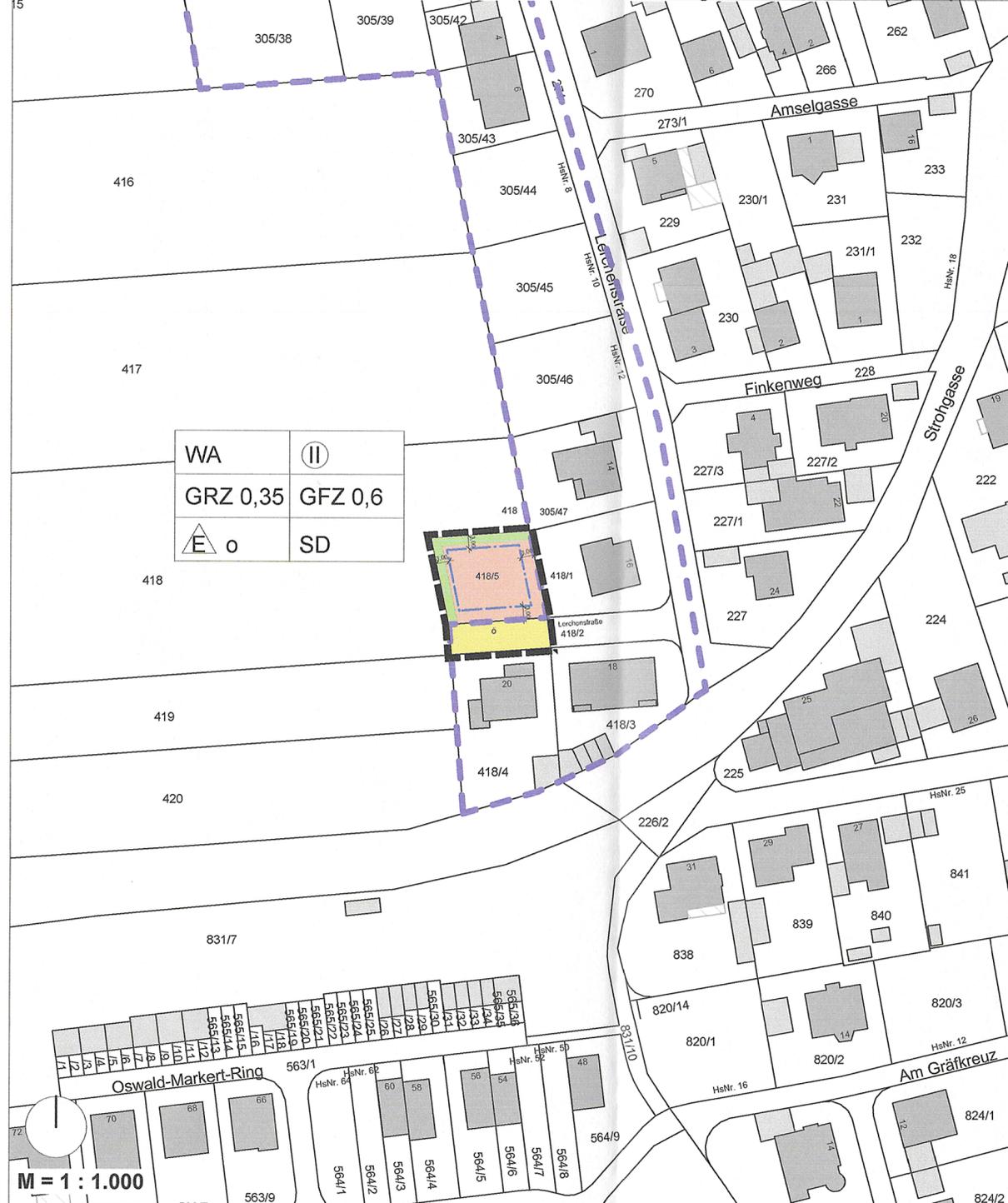


## 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Maibacher Berg" GT Hambach



### Planzeichenerklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse zwingend  
(max. Geschosshöhe 3,20m)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

Bauweise

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

SD Satteldach (Dachneigung 30-40°)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

--- Grenze des bestehenden Bebauungsplans

Hinweise

— vorhandene Grundstücksgrenzen

418 Flurnummer

3,00 Bemassung in m

Bestehende Gebäude

ö öffentliche Verkehrsfläche

Füllschema der Nutzungsschablone.

- |    |    |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |
| 5. | 6. |
1. Art der baulichen Nutzung
  2. Zahl der Vollgeschosse
  3. Grundflächenzahl
  4. Geschossflächenzahl
  5. Bauweise
  6. Dachform

### Festsetzungen für die bauliche Ordnung:

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.
- 1.3 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
  - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.4 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

#### Bauweise

- 2.1 Die Firstrichtung der Wohnbebauung ist in Nord-Süd-Richtung auszurichten.
- 2.2 Für Garagen, Carports und Ähnliches sind abweichende Dachformen zulässig.

#### Grünordnerische Festsetzungen:

##### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).
- 3.2 Einfriedungen des Geltungsbereichs sind so zu gestalten, dass diese 15 cm über dem Boden offen gehalten werden.
- 3.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen -insbesondere die Vorgartenflächen- sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

##### Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 4.1 Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Für Bäume und Sträucher sind heimische Arten zu verwenden. Die Arten und Qualitäten sind aus der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.
- 4.2 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstück sind 3 heimische Bäume oder Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind aus der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

#### Hinweise für die bauliche Ordnung

##### Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie die Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

##### Unverschmutztes Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toiletten-spülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

##### Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

##### Pflanzungen im Geltungsbereich

Die Pflanzungen entsprechend der Textfestsetzung 4.2 sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu pflanzen.

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2021 amtsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.09.2021, wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit dem Schreiben vom 13.10.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.09.2021, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2021 bis 16.11.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 03.02.2022, wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 18.02.2022 bis 21.03.2022 beteiligt.

5. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 03.02.2022, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2022 bis 21.03.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat Dittelbrunn hat mit Beschluss vom 28.03.2022 den Bebauungsplan, in der Fassung vom 23.03.2022, als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, den 28.03.2022  
Willi Warmuth, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Dittelbrunn, den 28.03.2022  
Willi Warmuth, 1. Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.04.2022, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Dittelbrunn, Rathausplatz 1, 97456 Hambach, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dittelbrunn, den 08.04.2022  
Willi Warmuth, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Maibacher Berg" für das Grundstück Flurnummern 418/5 Gemarkung Hambach, Gemeinde Dittelbrunn, Landkreis Schweinfurt, gemäß § 13 b Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Schweinfurt, 08.09.2021 geändert und ergänzt zuletzt am 23.03.2022

Bearbeitet: Miriam Niklaus  
M.Sc. Stadt- und Raumplanung  
Goethestraße 7, 97456 Dittelbrunn

M = 1 : 1.000

Dittelbrunn, den 23.03.2022