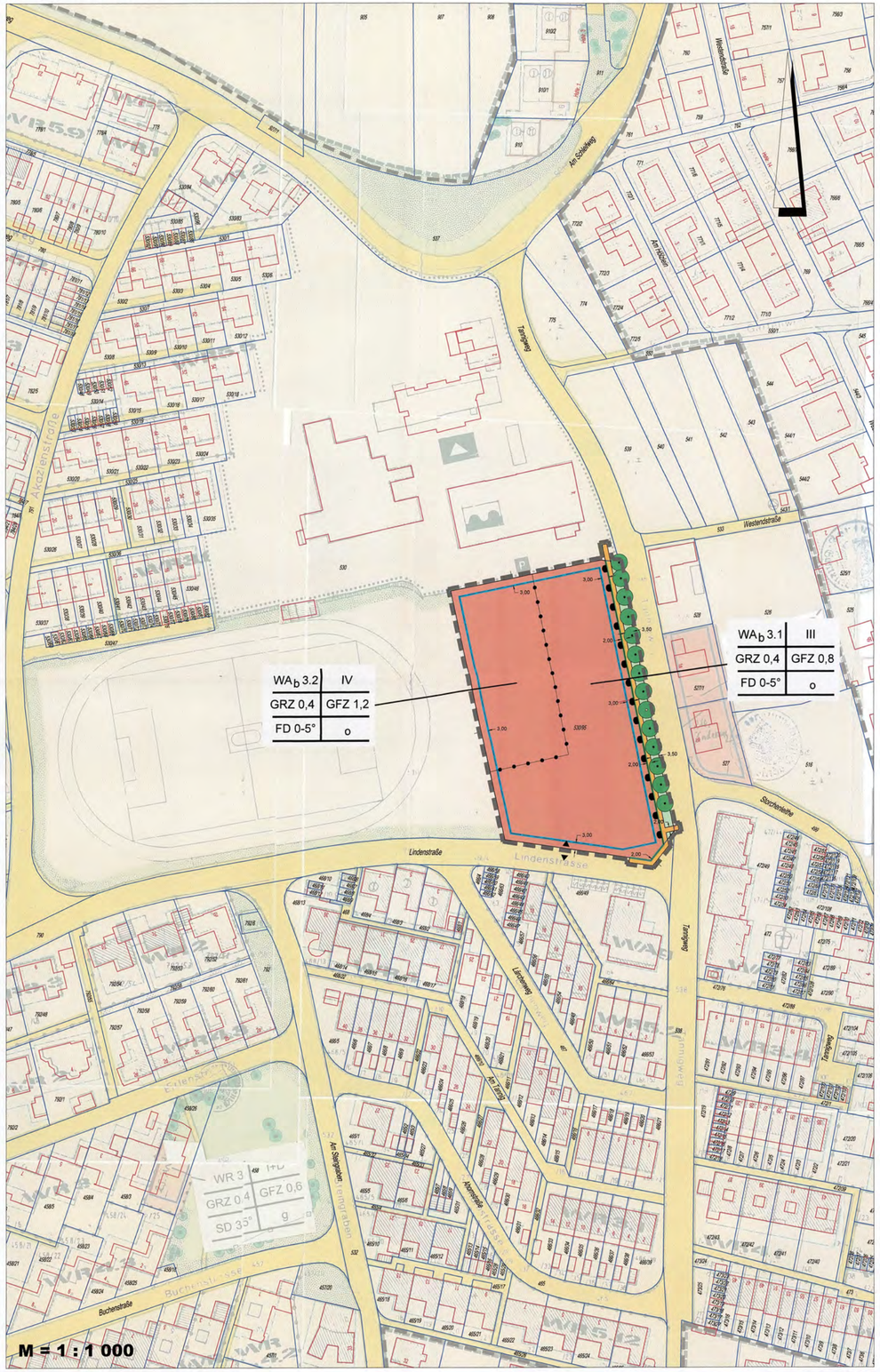
27. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Schule" der Gemeinde Dittelbrunn



Planzeichenerklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA$_b$ — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - mit Beschränkungen

3.1, 3.2 — Bauquartier

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl maximal zulässig 0,8

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl maximal zulässig 1,2

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl maximal zulässig 0,4

III — maximal drei Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + Staffelgeschoss / Penthouse)

IV — maximal vier Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss + Staffelgeschoss / Penthouse)

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

o — offene Bauweise

FD 0 - 5° — Flachdach, Dachneigung 0 - 5°

Baugrenze

Verkehrsflächen

Fußweg, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünfläche - Straßenbegleitgrün, öffentlich

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung mit Standortbindung

Erhaltung von Bäumen einschl. Pflege und adäquatem Ersatz bei Abgängigkeit

Sonstige Planzeichen

Grenze von Gebieten unterschiedlicher Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 27. Änderung

Soweit diese Bebauungsplanänderung nichts Anderweitiges festsetzt, gelten im Übrigen weiterhin die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlich der Schule" der Gemeinde Dittelbrunn, samt seiner bisherigen 26 Änderungen fort.

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

53095 — Flurstück Nummer

3.00 — Bemassung in m

Bestehende Gebäude

Auszug Ursprungsbebauungsplan mit Änderungen

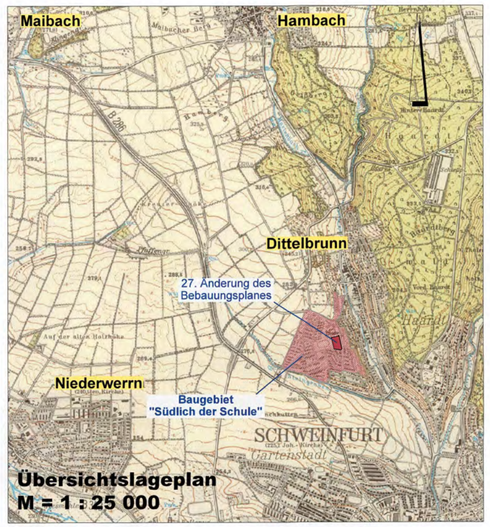
Füllschema der Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.
5.	6.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschoßflächenzahl
5. Dachform, Dachneigung
6. Bauweise

Nachrichtliche Übernahme

20kV-Kabel Bayernwerk Netz GmbH, mit beiderseits 1,0m Schutzzonenbereich



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - mit Beschränkungen

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3 Nicht zulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

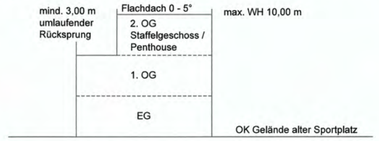
2. Festlegungen für Gebäudetyp "Bauquartier 3.1"

2.1 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf III und damit auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Staffelgeschoss / Penthouse festgelegt.

2.2 Das 3. Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss / Penthouse festgelegt. Das Penthouse macht einen umlaufenden Rücksprung von mind. 3,0 m. Eine durchlaufende Fassade bis zum Höchstmaß der Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe ist nur auf einer Seite des Gebäudes zulässig.

2.3 Das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe wird auf max. 10,00 m über dem bestehenden Gelände OK alter Sportplatz festgesetzt.

2.4 Als Maß der Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe gilt das Maß der Oberkante des bestehenden alten Sportplatzes bis zum Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachaußenhaut oder bis zum Abschluss der Wand (Attika).



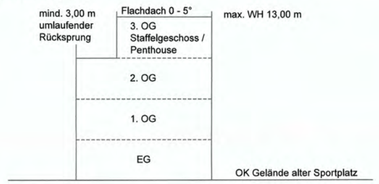
3. Festlegungen für Gebäudetyp "Bauquartier 3.2"

3.1 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf IV und damit auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss / Penthouse festgelegt.

3.2 Das 4. Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss / Penthouse festgelegt. Das Penthouse macht einen umlaufenden Rücksprung von mind. 3,0 m. Eine durchlaufende Fassade bis zum Höchstmaß der Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe ist nur auf einer Seite des Gebäudes zulässig.

3.3 Das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe wird auf max. 13,00 m über dem bestehenden Gelände OK alter Sportplatz festgesetzt.

3.4 Als Maß der Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe gilt das Maß der Oberkante des bestehenden alten Sportplatzes bis zum Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachaußenhaut oder bis zum Abschluss der Wand (Attika).



4. Dachform und Dachgestaltung

4.1 Als Dachform ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

4.2 Auf den Dachflächen ist das Anbringen von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.

5. Bauweise, Baugrenzen

5.1 Offene Bauweise.

5.2 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

6. Verkehrsflächen

6.1 Die Erschließung des Bebauungsplangebietes hat ausschließlich im Süden von der Lindenstraße aus zu erfolgen. Eine Durchschneidung der Baumreihe entlang des Tannigweges zu Erschließungszwecken ist nicht zulässig.

6.2 Für das gesamte Grundstück mit Flurstück Nummer 530/95 ist nur eine einzige Zu- und Ausfahrt in die Lindenstraße zulässig. Die Breite der Zu- und Ausfahrt darf max. 10 m betragen.

6.3 Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf den Grundstücken für ausreichende Wendemöglichkeiten Sorge zu tragen.

6.4 Eine Senkrechtaufstellung von Stellplätzen (mit rückwärts Ausfahrt) entlang der Lindenstraße ist unzulässig.

6.5 Die Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Dittelbrunn (2015) ist zu beachten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu befestigende Freiflächen wie z.B. Kfz-Stellplätze sollen, sofern keine Gründe des Grundwasserschutzes dagegen sprechen, versickerungsgünstig z.B. in der Bauart Schotterrasen, Schotter mit Kiesauflage oder Pflaster mit Splittfuge hergestellt werden.

7.2 Beeinträchtigungen von Überhang und Überfall aus der Baumreihe der Schulsportanlage westlich des Bebauungsplangebietes sind, sofern diese nicht ein schwerwiegendes Hemmnis für die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes darstellen, durch den Grundstückseigentümer zu dulden.

8. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Die Baumreihe im Osten des Bebauungsplangebietes entlang des Tannigweges ist zu erhalten, in Fehlstellen und Lücken durch das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung mit Standortbindung zu ergänzen, zu pflegen und weiterzuentwickeln.
Baumart / Qualität / Größe:
Tilia cordata 'Rancho' - Winter-Linde 'Rancho'
Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25

8.2 Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der verbindlichen Anpflanzungen hat mind. 4 Vegetationsperioden zu betragen.

9. Immissionsschutz

9.1 Ein gewerblicher Pkw-Fahrverkehr (Mitarbeiter) ist zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig.

10. Sonstiges

10.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung nichts Anderweitiges festsetzt, gelten im Übrigen weiterhin die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlich der Schule" der Gemeinde Dittelbrunn, samt seiner bisherigen 26 Änderungen fort.

11. Hinweise

11.1 Die extensive Begrünung von flachen und flachgeneigten Dächern ist erwünscht.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2018 die 27. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Schule" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 08.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 27. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 23.08.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf der 27. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 23.08.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2018 die 27. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Dittelbrunn, den 23. 10. 2018

Warmuth (1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausgefertigt

Dittelbrunn, den 23. 10. 2018

Warmuth (1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 27. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 01. 11. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 27. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Dittelbrunn, den 02. 11. 2018

Warmuth (1. Bürgermeister) (Siegel)

PETER GEMMER GMBH
INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
ARGE
MICHAEL MOCK
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
UNSER BÜRO

Nr.	Änderungen	Datum	Name
1	gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2018	10/2018	Mock

27. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Schule"

	Datum	Name
entw.	06/2018	Mock
gez.	06/2018	Malinka
gepr.	06/2018	Mock

Gemeinde Dittelbrunn
GT Dittelbrunn
Landkreis Schweinfurt

M = 1 : 1 000

Mittelstreu, 25.06.2018

MICHAEL MOCK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADT-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG
BERGBLICK 7 * 97640 OBERSTREU
T: 09773 / 6559 * F: 03222 / 1645584
E: mock.landschaftsarchitektur@t-online.de

Stand: 22.10.2018 (S)
Reg.Nr.2018/18

0,95m x 0,59m = 0,56m²