



- I. HINWEISE**
- Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden geändert:
1. Änderung der Baulinien für Wohngebäude in Baugrenzen
  2. Möglichkeit der Verschiebung des Garagenstandortes innerhalb der Baugrenzen
  3. Neu Festsetzung der Baugrenzen für das Grundstück Flur-Nummer 799/4
  4. Einfügen einer Regelung über Nebenanlagen unter Ziffer D. Festsetzungen IV. 5.
  5. Neu Nummerierung der Ziffern IV.5. in IV.6. und IV.6. in IV.7.

**II. FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes vom 07.04.1988 in der Fassung vom 15.12.1989 in der Fassung der 1. Änderung vom 15.04.1991 werden durch diese Planneufassung ersetzt.

- A. FÜR FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - WR Reines Wohngebiet nach BauNVO § 3
  - WA 1 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4
  - WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4 mit Beschränkungen der Zahl der Wohnungen gemäß Abs. 4
  - Fixstrichung zwingend
  - Wohngebäude als Hangtyp
  - Garagen mit Stauraum
  - Gemeinschaftsgaragen mit Stauraum
  - Garagemorplätze die zur Straße hin nicht eingefriedet werden dürfen
  - Öffentliche Stellplätze
  - Abgrenzung zwischen WR und WA Gebiet, sowie Bauquartieren.
  - Straßengrenzlinie
  - Grundstücke für die besondere Bestimmungen hinsichtlich der Einfriedung gelten.
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Fußwege
  - Öffentliche Verkehrsberuhigte Zone
  - R22 Radius z.B. 22,00 m
  - ▲▲▲▲▲ Lärmschutvorkehrungen
  - Ausschüttung
  - Pflanzgebiet für Bäume 1. und 2. Ordnung mit etwaiger Standortbindung auf öffentlichen und privater Fläche
  - Pflanzgebiet für Hecken und Gebüsch mit etwaiger Standortbindung auf öffentlicher und privater Fläche
  - Bäume, zu erhalten
  - Sträucher, zu erhalten
  - Öffentliche Grünfläche (Baugebiet begrünung)
  - Private Grünfläche (Baugebiet begrünung)
  - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - weitere Schutzzone.
- B. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| WR 1,0<br>0,4 | Reines Wohngebiet<br>Grundflächenzahl 0,4   | Zahl der Vollgeschosse<br>Geschoßflächenzahl 0,6 |
| WA 1,0<br>0,4 | Allgemeines Wohngebiet<br>Grundflächenzahl 0,4  | Zahl der Vollgeschosse<br>Geschoßflächenzahl 0,6 |
| GRZ 0,4       | Grundflächenzahl 0,4  | als Höchstwert                                   |
| GRZ 0,6       | Geschoßflächenzahl 0,6  | als Höchstwert                                   |
| ○             | Offene Bauweise   |  |
| ■             | Baulinie für Garagen, gemäß § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung   |  |
| ■             | Der Garagenstandort ist verbindlich jeweils an der eingezeichneten Grundstücksgrenze festgelegt, wobei die Garage innerhalb der Baugrenzen und entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden darf.                |  |
| ■             | Baugrenze   |  |
| ■             | Einzelhäuser mit einem Vollgeschöß und ausgebautem Dachgeschöß in offener Bauweise  |  |
| ■             | Durch (H) gekennzeichnete Häuser sind Einzelhäuser mit ausgebautem Untergeschöß, Erdgeschöß und Dachgeschöß (U+G+D). Nach Südwesten (Giebelseite) ist ein Lichtgraben möglich. Auffüllungen werden nicht gestattet. |  |
- C. HINWEISE**
- Vorhanden: Grundstücksgrenze
  - 647 Flurstücksnr. (z.B. 647)
  - Höhenlinie
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- D. FESTSETZUNGEN**
- I. Art der baulichen Nutzung**
1. WR Reines Wohngebiet nach BauNVO § 3 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
  2. WA1 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4
  3. WA2 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4 Abs. 4 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt.
- II. Maß der baulichen Nutzung**
1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
    - a) durch Grundflächenzahlen 0,4
    - b) durch Geschoßflächenzahlen 0,6
- III. Bauweise**
1. Für die Bauweise gelten die durch Planzeichen getroffenen Festlegungen dieses Bebauungsplanes.
  2. Für die Abstandsflächen gelten Art. 6 und 7 BayBO
  3. Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- IV. Bauliche und städtebauliche Gestaltung**
1. **Höhenfestsetzungen**  
Der Gebäudesockel (gemessen ab Oberkante Kellerdecke) darf nicht höher als 45 cm über der Gehsteighinterkante liegen. Gemessen wird von der Hausmitte.
  2. **Garagen und Stellplätze**  
Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Die Garagenplätze müssen sich in Material, Farbe und Gestaltung an die Straße anpassen. Garagen sind mit Satteldächern auszuführen. Die Garagenfläche darf 7,00 m nicht überschreiten.
    - 2.1 Garagen sind mit Satteldächern. Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes zu erstellen. Auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzende Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung (Größe, Farbe, Eindeckung) vorgibt. Soweit auf dem Grundstück weniger als zwei Garagenplätze geschaffen werden, ist zu dem vorgegebenen Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.
    - 2.2 Gemeinschaftsgaragen sind mit Satteldächern. Dachneigung 35° - 45° zu errichten. Für die Außenwände sind Putze und getricheltes Beton zulässig. Die Garagentore sind einheitlich mit einer gleichgestellten Holzverschalung zu versehen. Einzelne Garagen eines Gemeinschaftsgaragengebäudes sind in konventioneller Bauweise und nur einheitlich im Block zu erstellen. Die Garagemorplätze sind einheitlich und wie die umgebende Verkehrsberuhigte Zone zu gestalten (gleiches Material und gleiche Farbe).
  3. **Gestaltung der Außenwände**  
Für Außenwände sind Putze, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandmauerwerk) und Holz zulässig. Die Sockelfarbe ist dem Hausputz anzugleichen.
  4. **Dachgestaltung**  
**Fußhöhe**  
Als Höchstmaß für Firsthöhe ist 8,5 m von Oberkante Kellerdecke zugelassen.  
**Dachform**  
Sattel-, oder Krüppelwalmdach gleichgeneigt, Dachneigung 35°-45°  
**Dacheindeckung**  
Die Dächer sind mit einer roten oder rotbraunen Dachplatte einzudecken.  
**Gauppen**  
Dachaufbauten sind ab 38° Dachneigung zulässig. Die Summe der aneinandergrenzenden Dachaufbauten darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.  
**Material**  
Die Gauppen müssen in natürlichen Materialien gestaltet werden. Außenwände in Holz. Putz. Das Dach ist dem Hauptdach anzupassen.  
**Kniestöcke**  
Kniestöcke sind unzulässig, soweit sie über ein technisches notwendiges Betonauflager von max 50 cm von OK-Decke bis OK-Plette hinausgehen.
  5. **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie sind im räumlichen Zusammenhang mit den Garagen in gleicher Bauweise zu errichten.  
bis 40 m → 2. Änderung

- V. Sonstige Festsetzungen**
1. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt 632 m²
  2. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 512 m²
  3. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)
    - 3.1 Die westlichen Baugrenzen sind ein 3,50 m breiter, öffentlicher beplanter Grünstreifen anzuordnen. Desgleichen an der Südseite in einer Breite von 6,00 m. An der Ostseite des Baugebietes ist eine private Grünfläche mit einer Breite von 7,50 m anzubringen.
    - 3.2 Auf den privaten Grundstücken soll je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Die Baumflanzung sollte durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück ergänzt werden.
    - 3.3 Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.
    - 3.4 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen starrer Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
    - 3.5 Pflanzenswahl: soweit außer Obstgehölzen, Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende standortgerechten heimischen Laubgehölze Verwendung finden:  
Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Walnuß.  
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten.  
Sträucher: Haselnuß, Weißer Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Kornelkirsche, Salweide, Schwarzer Holunder.
  - 3.6 Die von der Breite her variierenden öffentlichen Grünflächen entlang des Baugebietes sind durch Anpflanzen von dreireihigen Landschaftshecken, Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu geeigneter Zeit in einem Bepflanzungsplan zu konkretisieren, und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt abzustimmen. Für die Pflanzenswahl gilt § 3.5
  - 3.7 Die privaten Grünflächen entlang der Ostseite des Baugebietes sind durch Anpflanzen von dreireihigen Landschaftshecken, Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten. Für die Pflanzenswahl gilt § 3.5
  4. Über die Grundwasserhältnisse liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Unterlagen vor. Es wird empfohlen, daß sich die Bauherren durch vorherige Schürfgruben ein Bild von der Lage des Grundwasserspiegels machen und bei der Abdichtung der Kellerwände evtl. Gegenmaßnahmen (z.B. wasserdichte Kellerwannenausbildung, Abfangdrainagen, Ableiten des Grundwassers) treffen.  
Bei der Hängigkeit des Geländes ist mit vereinzelt Schichtwasserstritten bzw. Handdruckwasser zu rechnen.  
Evl. anfallendes Drainwasser wäre schadlos abzuleiten. Hausdrainagen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle angeschlossen werden.  
Eine dauernde Grundwasserablenkung und Ableitung ist nicht zulässig.  
Grund-, Quell- oder Drainagenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden.  
Abfangdrainagen dürfen alleine - falls mit Versickerungen des Drainagewassers mittels Sickerschichtbetrieben werden.

6. Historische Funde und Hinweise auf jungsteinzeitliche Siedlungsgebiete sind vor Weiterbau der zuständigen Bauverwaltung der Gemeinde zu melden. Wer Bodenaltertümer auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg anzuzeigen. (Art. 8 und Art. 9 Denkmalschutzgesetz)

7. Die Verwendung flüssiger oder fester Brennstoffe zu Heizzwecken wird nicht gestattet. Eine ausreichende Versorgung des Baugeländes mit Gas ist gewährleistet. Diese Einschränkung der Heizmöglichkeit ist wegen des sich anschließenden fester Sicht notwendig, da überwiegend westliche Windströmungen vorherrschen.

2. Änderung und Planneufassung aufgestellt am 14.7.1992

1. Änderung 11.10.1992

DER ARCHITEKT:

ARCHITEKT BDA OTTO H. POHL

OTTO H. POHL-ARCHITEKT-BDA  
WALDSTRASSE 5 · TELEFON (09721) 1503  
8721 DITTELBRUNN/SW

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 17.2., 13.4. und 20.7.1992 beschlossen, den Bebauungsplan "Binsigweg" GT Dittelbrunn zu ändern und eine Planneufassung vorzunehmen.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB hat am 28.10.1992 stattgefunden.

Dittelbrunn, 29.10.1992

Markert, 1. Bürgermeister

Der Entwurf der Änderungsplanung mit Planneufassung mit Begründung i.d.F. vom 14.7.1992, geändert am 11.10.1992, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11. - 23.12.1992 öffentlich ausgestellt.

Dittelbrunn, 28.12.1992

Markert, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.1.1993 den Änderungsplan mit Planneufassung i.d.F. vom 14.7.1992, geändert am 11.10.1992, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 19.1.1993

Markert, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 27.04.1993 A  
Landratsamt  
I. A.  
M. P. n. k. a.  
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19. Mai 1993 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die Änderung und Planneufassung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hombach, Grottenweg 2, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung und Planneufassung des Bebauungsplanes in Kraft getreten (§ 13 Satz 4 BauGB).

Dittelbrunn, 19. Mai 1993

Markert, 1. Bürgermeister

**2. ÄNDERUNG UND PLANNEUFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE DITTELBRUNN FÜR DAS BAUGEBIET „BINSIGWEG“**

IM ST. DITTELBRUNN  
MASSSTAB 1 : 1000