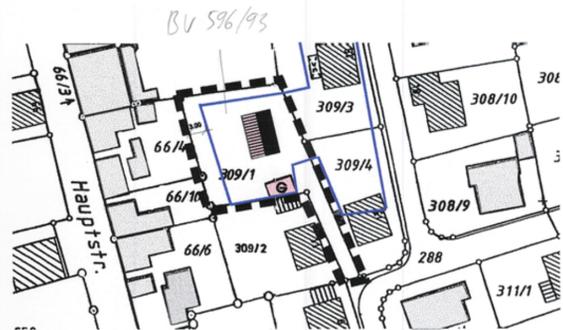


11. Änderung

I. Änderung für das Grundstück Fl. Nr. 309/1



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

— BAUGRENZE

■ EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE (HANGTYP)
DACHNEIGUNG 25°-42°

ⓐ VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR
NEBENGEBÄUDE (GARAGEN)

HINWEISE

▨ BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE

▤ BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



II. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert

1. -zeichnerischer Teil-

Die Symbole für eingeschossige Gebäude (Hangtypen), zweigeschossige Wohngebäude und Nebengebäude erhalten folgende Neufassung:

■ HANGTYP zur Straße **TALSEITS** liegend, Dachneigung 25°-42°: Sockelhöhe nicht höher als 45 cm über Gehsteighinterkante



■ HANGTYP zur Straße **BERGEITS** liegend, Dachneigung 25° bis 42°: Oberkante Kellergeschoß nicht höher als 2.50 m über Gehsteighinterkante



■ Zweigeschossige Gebäude Dachneigung 25°-42° Sockelhöhe nicht höher als 45 cm über Gehsteighinterkante



ⓐ Vorgeschlagerener Standort für Nebengebäude (Garagen)



Die festgesetzten Höhen werden jeweils gemessen in der Mitte des Gebäudes

2. -textlicher Teil-

a) Folgende Abstandsflächenregelungen werden gestrichen und durch neue Festsetzungen in den "weiteren Festsetzungen" ersetzt.

Mindestgrenzabstand und Mindestgebäudeabstand

b) Die "Weiteren Festsetzungen" erhalten folgende Neufassung:

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
3. Für die Abstandsflächen gelten Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Baxer. Bauordnung (BayBo).

4. Kniestöcke sind unzulässig, soweit sie über ein technisch notwendiges Auflager von maximal 50 cm hinausgehen. Gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

5. Für die Gestaltung der Dachaufbauten werden folgende Regelungen getroffen:

a) Dachgauben

Dachgauben sind nur als Schlep-, 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 überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Der Gaubenfirst muß mindestens 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

b) Zwerchgiebel

Zwerchgiebel in der Form von Satteldachgauben in der Dachneigung der Hauptgebäude deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen oder max. 0,75 m vortreten, sind zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 3,0 m betragen. Der First muß mindestens 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

c) 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.

6. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn für diese Wohnräume keine Rauchgasbelastigungen durch benachbarte Wohnhäuser anzunehmen sind. Solche Rauchgasbelastigungen sind grundsätzlich nur dann nicht anzunehmen, wenn

a) bei festen Brennstoffen der Kamin mind. 15 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume (z. B. Fenster und Türen ins Freie) entfernt ist, oder

b) bei flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen der Kamin mindestens 8 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt ist, oder

c) die Kaminöffnungen um 1 m höher liegen, als die Oberkanten der Lüftungsöffnungen für Wohnräume.

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

8. Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern (Dachneigung 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 der Grundstücksgrenze

errichtet werden, müssen in die Dachfläche des Wohngebäudes mit einbezogen werden.

9. Zahl der Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

10. Als Nebenanlagen sind nur Gartengerätehäuschen und Holzlegen mit einem umbauten Raum bis 40 m³ zulässig. Sie sind innerhalb der Baugrenzen im räumlichen Zusammenhang mit den Garagen und in gleicher Baugestaltung zu errichten.

11. Höhenfestsetzung

a) Hangtyp zur Straße talseits liegend. Sockelhöhe nicht höher als 45 cm über Gehsteighinterkante

Hangtyp zur Straße bergeits liegend. Oberkante Kellergeschoß nicht höher als 2,50 m über Gehsteighinterkante

b) Zweigeschossige Gebäude Sockelhöhe nicht höher als 45 cm über Gehsteighinterkante

Die festgesetzten Höhen werden jeweils gemessen in der Mitte des Gebäudes.

Soweit dieser Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten weiterhin die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung der letzten Änderung.

Dittelbrunn, 13.08.1998



Erstellt: 20.02.1997
geändert: 09.04.1997
geändert: 12.05.1998
geändert: 13.08.1998

Herterich
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.08.1993 eine Änderung des Bebauungsplanes „Nordöstliches Baugebiet“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 05.03.1998 bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung hat am 19.03.1998 stattgefunden.

Dittelbrunn, 20.03.1998



Herterich
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.1997, zuletzt geändert am 13.08.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09. bis 14.10.1998 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 15.10.1998



Herterich
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.1997, zuletzt geändert am 13.08.1998 wurde vom Gemeinderat am 16.11.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 18.11.1998



Herterich
1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 16.11.1998 ist am 14.01.1998 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, 15.01.1998



Herterich
1. Bürgermeister