

# Gemeinde Dittelbrunn

Landkreis Schweinfurt

## Bebauungsplan "Nordöstliches Baugebiet"

M 1:1000

### Festsetzungen und Hinweise:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
Bauweise: Offene Bauweise  
Mindestgröße der Grundstücke: ca 500 m<sup>2</sup>

Geltungsbereichsgrenze

Festsetzende Baulinien:	
—	Strassen + Grünflächenbegrenzungslinien
—	Vordere Baugrenze
—	Seitliche + rückwärtige Baugrenze
—	Öffentliche Verkehrsfläche
—	Öffentliche Grünfläche
—	Vorhandene Gebäude
—	Grundstückteilung Vorschlag
—	Bestehende Grundstücksgrenzen
—	Hochspannungslinien
—	Kabel (gepl.)
—	Bestehender Abwasserkanal
—	Bestehende Wasserleitung
—	HANGTYP zur Straße TALLEITS liegend, Dachneigung 25°-42°; Sockelhöhe nicht höher als 45 cm über Gehsteighinterkante
—	HANGTYP zur Straße BERGSEITS liegend, Dachneigung 25°-42°; Oberkante Kellergeschoß nicht höher als 2,50 m über Gehsteighinterkante
—	Zweigeschossige Gebäude, Dachneigung 25°-42°; Sockelhöhe nicht höher als 45 cm über Gehsteighinterkante
—	Vorgeschlagener Standort für Nebengebäude (Garagen)
—	Flächen für Stellplätze

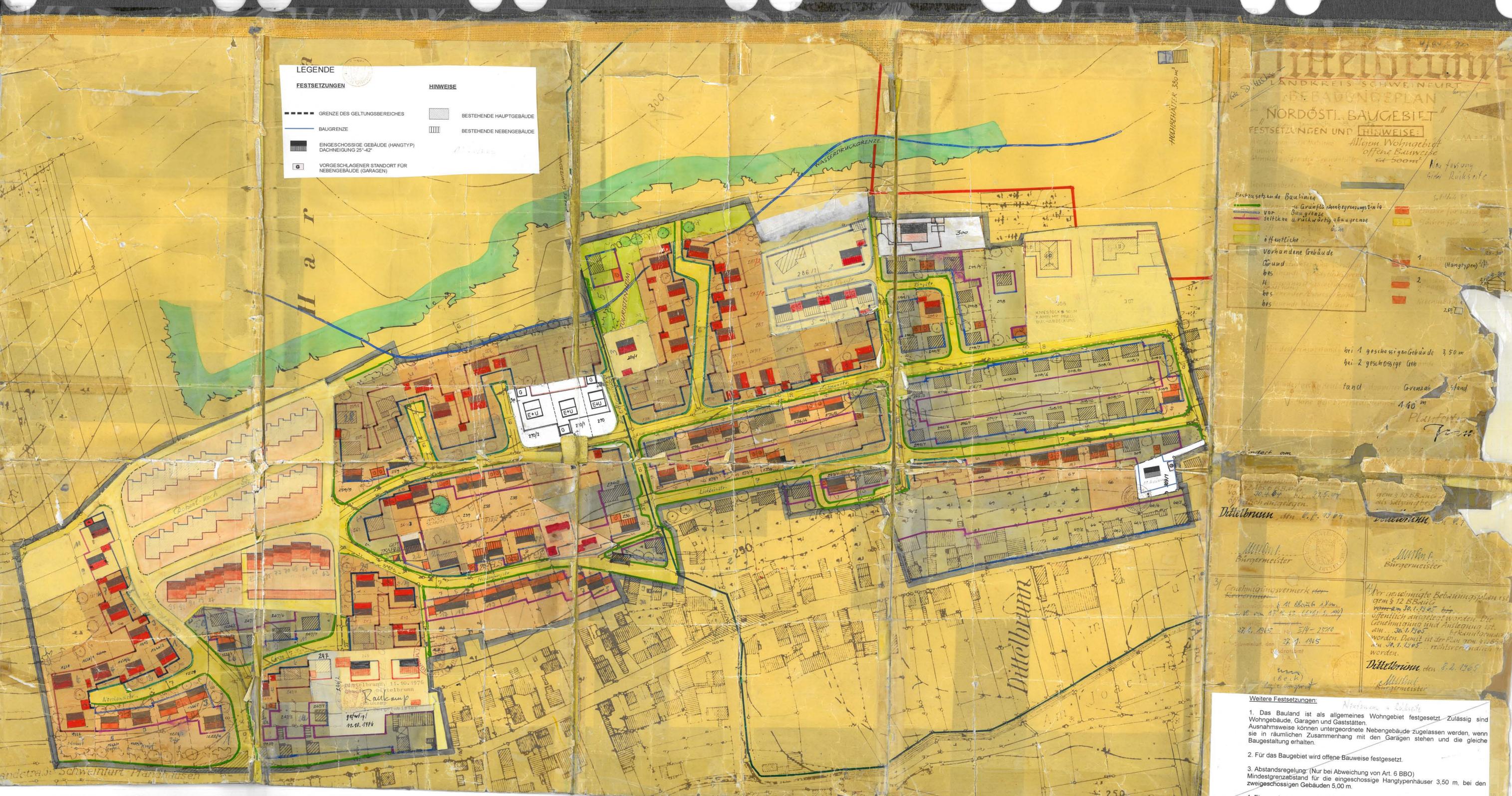
Höhe der Einfriedungen: 1.10 m

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
  - Für die Abstandsflächen gelten Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO).
  - 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.
  - Für die Gestaltung der Dachaufbauten werden folgende Regelungen getroffen:
    - Dachgauben:** Dachgauben sind nur als Schiepp-, 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 Ortsgang 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.
    - Zwerggiebel:** Zwerggiebel 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 Zwerggiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 3,0 m betragen. Der First muß mindestens 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.
    - 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.
  - Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn für diese Wohnräume keine Rauchgasbelastungen durch benachbarte Wohnhäuser anzunehmen sind. Solche Rauchgasbelastungen sind grundsätzlich nur dann nicht anzunehmen, wenn
    - bei festen Brennstoffen der Kamin mind. 15 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume (z. B. Fenster und Türen ins Freie) entfernt ist, oder
    - bei flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen der Kamin mindestens 8 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt ist, oder
    - die Kaminöffnungen um 1 m höher liegen, als die Oberkanten der Lüftungsöffnungen für Wohnräume.
  - Dachgeschosse, die nach den Vorschriften der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
  - Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdächern, flachgeneigten Putzdächern (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.
  - Zahl der Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
  - Als Nebenanlagen sind nur Gartengerätehäuschen und Holzliegen mit einem umbauten Raum bis 40 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind innerhalb der Baugrenzen im räumlichen Zusammenhang mit den Garagen und in gleicher Baugestaltung zu errichten.
  - Höhenfestsetzung
    - Hangtyp zur Straße talwärts liegend. Sockelhöhe nicht höher als 45 cm über Gehsteighinterkante
    - Hangtyp zur Straße bergwärts liegend. Oberkante Kellergeschoß nicht höher als 2,50 m 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.

**LEGENDE**

FESTSETZUNGEN	HINWEISE
--- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES	▨ BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
— BAUGRENZE	▤ BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
■ EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE (HANGTYP) DACHNEIGUNG 25°-42°	
□ VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR NEBENGEBÄUDE (GARAGEN)	



**BEBAUUNGSPLAN**  
**NORDÖSTL. BAUGEBIET**  
FESTSETZUNGEN UND HINWEISE:  
Allgem. Wohngebiet  
offene Bauweise  
ca 500m<sup>2</sup>  
Höhe festsetzung  
für Rückseite

**Festsetzende Baulinien:**

- Grünflächenbegrenzungslinie
- Vordere Baugrenze
- seitliche + rückwärtige Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- vorhandene Gebäude
- Grundstückteilung Vorschlag
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Hochspannungslinien
- Kabel (gepl.)
- bestehender Abwasserkanal
- bestehende Wasserleitung

bei 1 geschossigen Gebäude 3,50 m  
bei 2 geschossigen Gebäuden 5,00 m

Handwritten notes and signatures are present on this page, including 'M. A. Andring' and 'Bürgermeister'.

**Weitere Festsetzungen:**

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Garagen und Gaststätten. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebengebäude zugelassen werden, wenn sie in räumlichen Zusammenhang mit den Garagen stehen und die gleiche Baugestaltung erhalten.
- Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
- Abstandsregelung: (Nur bei Abweichung von Art. 6 BBO) Mindestgrenzabstand für die eingeschossige Hangtypen Häuser 3,50 m, bei den zweigeschossigen Gebäuden 5,00 m.
- Eine andere Regelung des Grenzabstandes ist mit Zustimmung beider Nachbarn zulässig, wenn der Mindestgebäudeabstand nicht unterschritten wird.

Handwritten notes and signatures are present on this page, including 'Bürgermeister' and 'Dittelbrunn den 3.4.1965'.