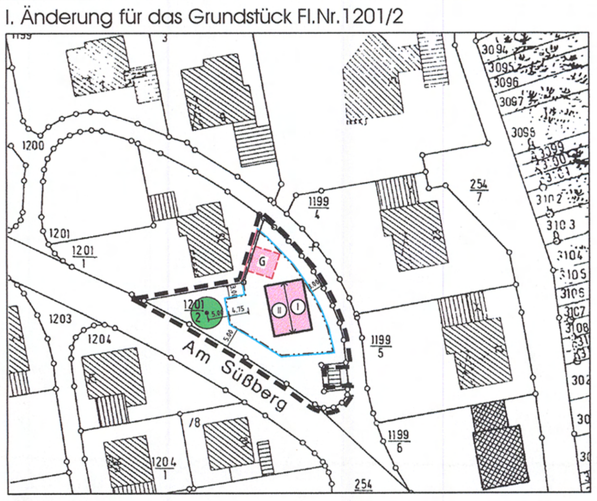
Änderung
Des Bebauungsplanes "Süßberg" GT Dittelbrunn der Gemeinde Dittelbrunn

5. Änderung

I. Änderung für das Grundstück Fl.Nr.1201/2



Legende

Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches für die Teiländerung Nr. I
- Baugrenze
- Baulinie
- zu erhaltender Baum
- Einzelhaus mit bergseits einem Geschoß und talseits zwei Geschoßen zwingend (als Hangtyp), in offener Bauweise Satteldach 18°-42° GFZ 0,6
- Fläche für Garage

Hinweise

- Grundstücksgrenzen
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude

Pflanzgebot:
Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume sind 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Art zu pflanzen.

N

II. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

1. -zeichnerischer Teil- (Zeichenerklärung)

a) Bei den Symbolen

WR Einzelhäuser mit 1 bzw. 2 Geschossen (als Hangtyp) in offener Bauweise, Satteldächer 18 – 22°.
GFZ = 0,6

WR Einzelhäuser mit 1 bzw. 2 bzw. talseitig 2 ½ Geschossen (Hangtyp) jedoch nur dort, wo es geländemäßig bedingt ist.
GFZ = 0,6

wird die bisherige Dachneigung 18 – 22° auf „ 18 – 42°"festgesetzt.

b) Folgendes Symbol kommt hinzu:
⦿ = Baum der zu erhalten ist.

2. - textlicher Teil -
Ziffer IV. Gestaltung und weitere Festsetzungen erhält folgende Neufassung:

„IV. Gestaltung und weitere Festsetzungen

1. Höhenfestsetzungen

Die Gebäudesockel dürfen max. 40 cm über der Straßenhinterkante liegen.
Gemessen wird
a) talseits ab Oberkante Kellerdecke
b) bergseits ab Oberkante Fußboden im Untergeschoß jeweils in der Gebäudemitte

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Zahl der Stellplätze
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

2.2 Garagen dürfen nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.
Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen ein Höhe von 1,00 m über Gehsteig-Oberkante nicht überschreiten.

2.3 Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern (DN 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 Grundstücksgrenzen errichtet werden, müssen in die Dachfläche des Wohnbereiches mit einbezogen werden. Garagen mit Satteldach müssen traufständig zu Straße errichtet werden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe anzuordnen. Dieser darf von der öffentlichen Verkehrsfläche weder abgetrennt noch eingefriedet werden.

3. Dach und Gebäudegestaltung

3.1 Firsthöhe
Das Höchstmaß für die Firsthöhe, gerechnet ab Oberkante der letzten Geschossdecke (Rohdecke), beträgt 5,50 m

3.2 Dachform
Satteldächer oder Krüppelwalmdächer

3.3 Dacheindeckung u. Gebäudegestaltung:
Als Dacheindeckungsmaterial sind naturrote Ziegel oder Betondachsteine zugelassen. Die Anstriche der Gebäude und der Einfriedungen in grellen Farbtönen sind untersagt.

3.4 Dachaufbauten sind zulässig. Für deren Gestaltung werden folgende Regelungen getroffen:

3.4.1 Dachgauben:
Dachgauben dürfen nur auf Hauptgebäuden errichtet werden. Sie sind als Schlepp-, 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 überragen. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Der Gaubenfirst muß mind. 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

3.4.2 Zwerchgiebel:
Zwerchgiebel in der Form von Satteldachgauben in der Dachneigung der Hauptgebäude, die in der Fassadenebene liegen oder maximal 0,75 m vortreten, sind zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 3,00 m betragen. Der First muß mind. 1,00 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

3.4.3 Nebenfirste sind zulässig.

3.4.4 Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig.

3.4.5 Gestaltung:
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.

3.5 Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO sind einzuhalten.

5. Einfriedungen und Erdbewegungen

5.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m ab Oberkante gewachsenem Gelände zulässig. An der seitlichen und rückwärtigen Grenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5.1.1 Das natürliche Gefälle ist nach Möglichkeit zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab Oberkante gewachsenem Gelände zulässig.

5.1.2 Stützmauern an Straßenbegrenzungen dürfen das durch die natürliche Geländeoberfläche erforderliche Höchstmaß nicht überschreiten. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und innerhalb des Grundstückes dürfen Stützmauern eine Höhe von 1,00 m (bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche) nicht überschreiten.
Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und der Flucht der Gebäudewand sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen auf Grundstücken sind bis zu einer Tiefe oder Höhe von 1,0 m zulässig.

6. Kamine

Kamine im Abstand von weniger als 50 m vom Waldrand sind mit ausreichendem Funkenschutz (Prallblech) zu versehen.

7. Geschoßzahl

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

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie

- dem Nutzungszweck des jeweiligen im Baugebiet gelegenen Grundstükkes oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
- innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und
- einen umbauten Raum von nicht mehr als 40 m³ haben.

Nebenanlagen in Gebäudeform sind zusätzlich im räumlichen Zusammenhang mit dem Garagengebäude und in gleicher Gestaltung wie das Garagengebäude zu errichten.

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind.

Dies gilt insbesondere für Antennenanlagen einschließlich der Masten, soweit sie:

a) als Einzelbauwerk errichtet werden oder

b) an einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und

- die Firsthöhe des Hauptgebäudes um mehr als 2 m überschreiten und/oder
- die horizontale Ausdehnung mehr als 2 m beträgt; bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

9. Sonstige Festsetzungen

Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn unzumutbare Rauchgasbelästigungen auszuschließen sind. Um unzumutbare Rauchgasbelästigungen auszuschließen, müssen die Lüftungsöffnungen für Wohnräume (z. B. Fenster und Türen ins Freie)

a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein oder

b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein oder

c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen (Bezugspunkt ist die Lüftungsoberkante).

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

Dittelbrunn, 31.05.2000

erstellt: 31.05.2000
1. Änderung: 14.08.2000

Herterich
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 16.08.1999 und 22.05.2000 eine Änderung des Bebauungsplanes „Süßberg", GT Dittelbrunn beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde ortsüblich am 15.06.2000 bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung hat am 06.07.2000 stattgefunden.

Dittelbrunn, 07.07.2000

Herterich
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2000, zuletzt geändert am 14.08.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09. bis 18.10.2000 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 19.10.2000

Herterich
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2000, zuletzt geändert am 14.08.2000 wurde vom Gemeinderat am 23.10.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 24.10.2000

Herterich
1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 23.10.2000 ist am 30.11.2000 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, 01.12.2000

Herterich
1. Bürgermeister