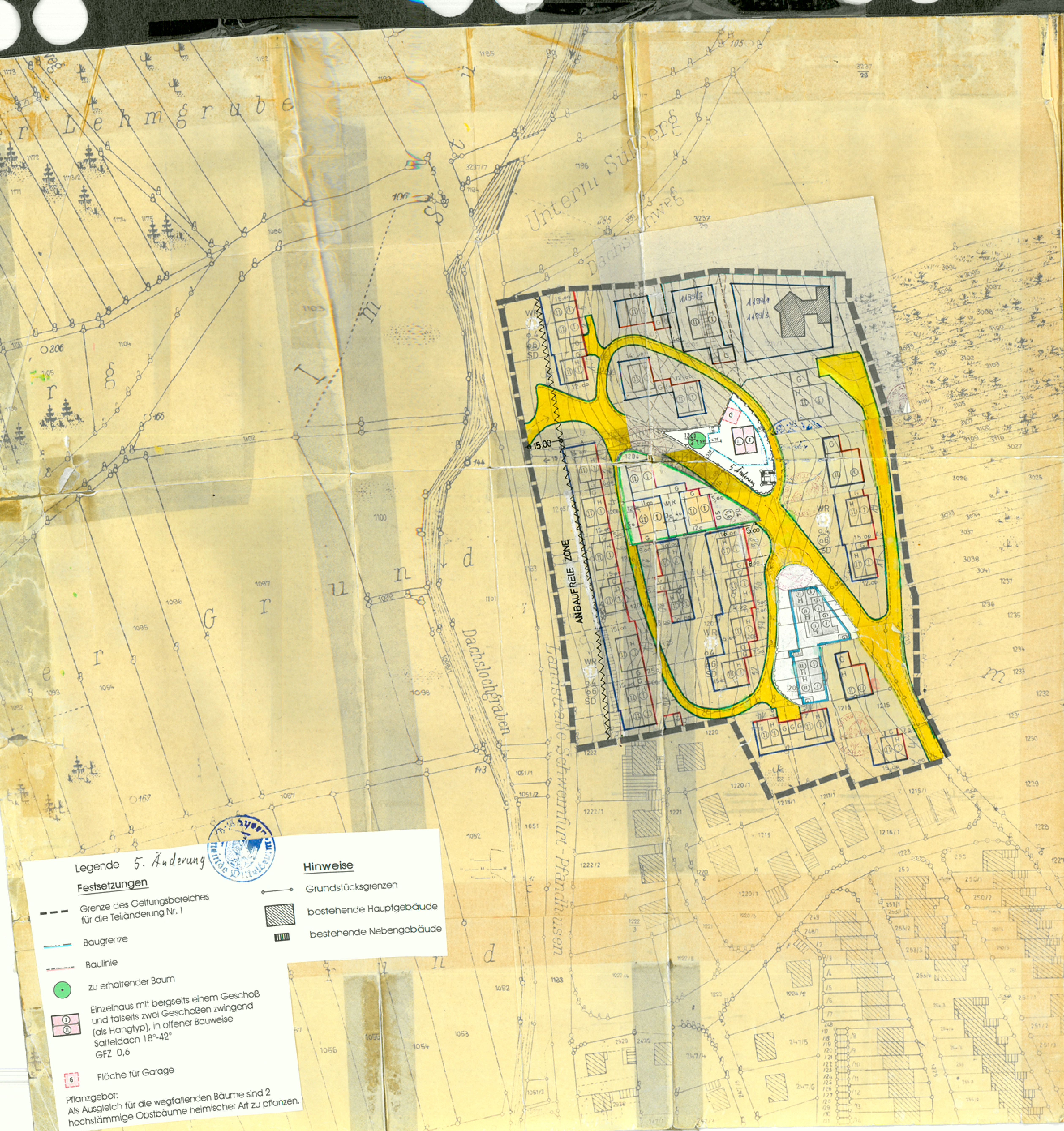

Legende 5. Änderung

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

G Fläche für Garage

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

Hinweise

Grundstücksgrenzen

▨ bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

ZEICHENERKLÄRUNG

Der vorliegende Bebauungsplan enthält gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 19.1.1965 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe sowie Schrift:

I. HINWEISE

Grundstücksgrenze

240 Höhenlinie

▨ Bestehende Haupt- und Nebengebäude

II. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

II/a ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 - Bundesgesetzblatt I S. 429 - BAU-NVO-) GFZ = zulässige Geschoßflächenzahl

WR Reine Wohngebiete

WR [redacted] Einzelhäuser mit 1 bzw. 2 Geschoßen (als Hangtyp) in offener Bauweise, Satteldächer 18 - ~~30~~ 42° (5. Änderung) GFZ = o,6

H

WR [redacted] Einzelhäuser mit 1 bzw. 2 bzw. talseitig 2 1/2 Geschoßen (Hangtyp) jedoch nur dort, wo es geländemäßig bedingt ist. 18-42° (5. Änderung) GFZ = o,6

H

II/b MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe "a" des Bundesbaugesetzes - BBauG - Sowie § 16 und 17 Bau-NVO)

0.6 Geschoßflächenzahl = GFZ

0.4 Grundflächenzahl max. o.4 = GRZ

(I) Zahl der Vollgeschosse - zwingend

(II) Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

II/c BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe "b" BBauG und § 22 und § 23 BauNVO)

○ Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

IN DER ANBAUFREIEN ZONE IST EIN GELÄNDESTREIFEN VON 15,0 m TIEFE VON JEGLICHER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN.

Geplante Grundstücksgrenzen

Gebäude mit Satteldach in Firstrichtung

Gebäude mit Flachdach

II/d FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG

Flächen für den Fahrverkehr

Straßenbegrenzungslinie

G Garagen und Gemeinschaftsgarage

Privatstraßenflächen

Spielplatz UMFORMERSTATION

Flächen für den Fußgängerverkehr (Fahrrecht für Müllabfuhr, Feuerwehr)

Radius z.B. 1o m

Sichtdreieck Verbotsfläche Gem. Art. Bay. StR. WG

III. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Gebiet ist reines Wohngebiet.
2. Zulässig sind im reinen Wohngebiet nicht mehr als zwei Wohnungen je Grundstück
3. Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.
4. Grundwasserverhältnisse, Oberflächenwasser
   Infolge der Hängigkeit des Geländes ist mit Auftreten von Hangdruckwasser zu rechnen, was bei einer Unterkellerung der Gebäude zu berücksichtigen wäre. Für eine schadlose Ableitung des vom Hang ankommenden Oberflächenwassers ist zu sorgen.
5. ~~Für die seitliche Abstandsfläche ist Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO maßgebend.~~

⊙ = Baum der zu erhalten ist. (5. Änderung)

IV. Gestaltung und weitere Festsetzungen

~~1. Dachaufbauten und der Ausbau von Dachgeschoßen sind unzulässig. Der Bau von Kniestöcken ist nicht erlaubt.~~
~~2. Doppelhäuser, für die ein geneigtes Dach festgesetzt ist, sind im gleichen Querschnitt zu erstellen.~~
~~3. Alle Wohnhäuser und Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.~~
~~4. Garagen müssen Flachdächer erhalten, deren Neigung nicht mehr als 5° betragen darf. Die Wohnhausdächer müssen mit engobierter Pfannenziegel eingedeckt werden. Wellasbest ist nicht zulässig. Bei Garagenanlagen muß eine einheitliche Baugestaltung gewährleistet sein.~~
~~5. 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.~~
~~6. Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,o m über Gehsteig-Oberkante nicht überschreiten.~~
~~7. 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,o m (bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche) nicht überschreiten, soweit nicht nach Nr. 8 eine höhere Stützmauer erforderlich ist.~~
~~8. 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,o m zulässig.~~
~~9. Sockelhöhen müssen nach den bei der Gemeindeverwaltung Dittelbrunn aufliegenden Sockelplänen eingehalten werden.~~
~~1o. Kamine im Abstand von weniger als 5o m vom Waldrand sind mit ausreichendem Funkenschutz (Prallblech) zu versehen.~~

Neufassung s. Rückseite!

11. Für die seitlichen Abstandsflächen ist Art.6 bzw. Art.7 BAYBO maßgebend.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Dittelbrunn im September 1974
Architekten Pohl + Blenk, Schweinfurt, Schelmsrasen 6

ARCHITEKTEN DIPL.-ING. BDA
POHL + BLENK
872 SCHWEINFURT [illegible] TEL. 21295

GEMEINDE DITTELBRUNN
BEBAUUNGSPLAN „SÜSSBERG"
MASSTAB 1/1000

416
249

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 3. 11. 1975 bis 5. 12. 1975 im Rathaus ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach Absatz 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden.

Dittelbrunn, den 8. 12. 1975
Kaukamp
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8. 12. 1975 den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, den 9. 12. 1975
Kaukamp
1. Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 6.4.1976 Nr. 2.0 - 610.

Schweinfurt, 6.4.1976
Landratsamt
I.A.
Beck
Regierungsdirektor

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 16.4.1976 in Dittelbrunn ... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 16.4.1976 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dittelbrunn, den 16.4.1976
Kaukamp
1. Bürgermeister

„IV. Gestaltung und weitere Festsetzungen

5. Änderung

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 dürfe 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 Grundstückes 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.