



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA NACH § 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- E+D** ERDGESCHOSSIGE BAUWEISE (ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS)
- U+E+D** ERDGESCHOSSIGE BAUWEISE ALS HANGTYP (UNTERGESCHOSS + ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS)
- 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B. (0.8)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES**
- BAUWEISE**
- 0** OFFENE BAUWEISE
- ▲** NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
- SD/KWD** SATTELDACH / KRUEPPELWALMDACH
- FIRSTRICHTUNG
- BAULICHE FLÄCHE GEMÄSS § 23 ABS. 2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG DER GARAGENRITZ IST VERBODEN. JEWEILS AN DER ENGEZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSGRENZE FESTZULEGEN, WENN DIE GARAGE INNERHALB DER BAUGRENZEN UND ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE VERSCHOBEN WERDEN DARF.
- BAUGRENZE

- FUELLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - DACHFORM
 - BAUWEISE

- VERSORGUNGSFLÄCHEN**
- TRAFOSTATION

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- DEFFENTLICHE STRASSENRANDABSCHLUESSE IN VERSICKERUNGSGUENSTIGER BAUWEISE
 - GEHWEG IN VERSICKERUNGSGUENSTIGER BAUWEISE
 - FAHRBAHN
 - DEFFENTLICHE PARKPLATZTE IN VERSICKERUNGSGUENSTIGER BAUWEISE
 - DEFFENTLICHE GRUENFLAECHEN (BEGLEITGRUEN)
 - ZUFUHR
 - PRIVAT VERKEHRFLAECHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG (GRUNDSTUECKSZUFUHREN IN VERSICKERUNGSGUENSTIGER BAUWEISE)
 - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - DEFFENTLICHE GRUENFLAECHEN / BAELME IM DEFFENTL. GRUEN (SIEHE 14.)
 - PRIVAT GRUENFLAECHEN (SIEHE 14.3, 14.4)
 - GRENZE DES RAEUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- HINWEISE**
- VORHANDENE GRUNDSTUECKSGRENZEN
 - VORGESCHLAGENE GRUNDSTUECKSGRENZEN
 - AUFGEKLAERTE GRUNDSTUECKSGRENZEN
 - DEFFENTLICHER WIRTSCHAFTSWEG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGAENZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT

- BAULICHE NUTZUNG**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA NACH § 4 BauNVO
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER GRUNDSTUECKE WIRD DURCH DIE NUTZUNGSSCHABLONE FESTGELEGT.
DIE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE WIRD AUF ZWEI WOHNUNGEN BESCHRAENKT.
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
ZULÄSSIG SIND IM GEBIET WA I EINE ERDGESCHOSSIGE BAUWEISE ALS HANGTYP U+E+D, IM GEBIET WA II, JE NACH GELÄNDELAGE, EINE BEBAUUNG IN ERDGESCHOSSIGER BAUWEISE E+D ODER IN ERDGESCHOSSIGER BAUWEISE HANGTYP U+E+D.
BEI EINER BEBAUUNG IN ERDGESCHOSSIGER BAUWEISE ALS HANGTYP U+E+D MIT TALSEITIGEM UNTERGESCHOSS BETRÄGT DIE MAX. TRAUFEHÖHE 600m (TALSEITIG).

- BAUWEISE**
OFFENE BAUWEISE GEMÄSS § 22 ABS. 2 BauNVO ALS EINZELHAUSER
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
DIE IM PLAN EINGETRAGENE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTGEBAUDES IST ZWINGEND EINZUHALTEN.
- NEBENANLAGEN**
NEBENANLAGEN IM SINNE VON § 14 ABS. 1 BauNVO SIND NUR INNERHALB ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN ZULÄSSIG.
SIE SIND IM RAEUMLICHEN ZUSAMMENHANG MIT DEN GARAGEN IN GLEICHER GESTALTUNG ZU ERRICHTEN.
- DACHGESTALTUNG**
 - DACHFORM**
SATTELDAECHER ODER KRUEPPELWALMDAECHER, GLEICHNEIGT 35° BIS 45°
 - DACHAUFBAUTEN**
DACHAUFBAUTEN SIND ZULÄSSIG, WENN EIN ABSTAND VON MIN. 250m VON DEN GEBELGESSEN EINGEHALTEN WIRD. DIE SUMME DER ANEINANDERGEHEBENEN DACHAUFBAUTEN DARF 1/3 DER GEBÄUDELAENGE NICHT UEBERSCHREITEN.
 - DACHEINDECKUNGEN**
ALS DACHEINDECKUNG SIND ZIEGEL ODER BETONSTEINE MIT EINER NATURROTEN FARBGEBUNG ZUVERWENDEN.
 - FIRSTHÖHE**
ALS HOCHSTMASS FLUR DIE FIRSTHÖHE IST 850m GEMESSEN AB OK KELLERDECKE ZUGELASSEN.

- AUSSENWANDGESTALTUNG**
DIE GEBÄUDE DÜRFEN NICHT IN GRÜLLER ODER SCHWARZER FARBE ANGESTRICHEN, VERPUTZT ODER VERBLENDET WERDEN.
VERBLENDUNGEN MIT GLASIERTEM MATERIAL, ABSBESTZENTPLATTEN, KUNSTSTOFFPLATTEN UND AUFFALLENDE PUTZMUSTER SIND UNTERSAGT.
GEEGNETE FASSADENTEILE SOLLTEN MIT STANDORTANGEPASSTEN KLETTPLANZEN BEGRÜNT WERDEN.
DIE SOCKELFARBE IST DEM HAUSPUTZ ANZUGLEICHEN.
- HOEHENFESTSETZUNGEN**
DER GEBÄUDESOCKEL DARF NICHT HOEHER ALS 45cm UEBER DER BORDSTEN-HINTERKANTE ODER HINTERKANTE PARKPLATZANLAGE LIEGEN.
GEMESSEN WIRD VON DER HAUSMITTE.
FLUR BERÜHRTE GELEGENE GRUNDSTUECKE DARF DIE ERDGESCHOSSFUSSBOEDENHOEHE ALS URSPRUENGLICHE GELÄNDE, AN DER HOECHSTEN STELLE DER AUSSENWAND, NICHT UEBERRAGEN.
- EINFRIEDUNGEN UND ERDBEWEGUNGEN**
EINFRIEDUNGEN SIND ZULÄSSIG BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 120cm.
MASCHENDRAHT KANN VERWENDET WERDEN, WENN GLEICHZEITIG EINE HINTERPFLANZUNG MIT EINHEIMISCHEN GEHÖLZERN ERFOLGT.
DIE DER STRASSE ZUGEWANDTE GRUNDSTUECKSGRENZE MUSS MIT EINEM HOLZLATENZAHN (HÖHE 0.90m) MIT SENKRECHTSTEHENDEN LATTEN ODER HALBRUNDHÖLZERN UND ZWISCHENRAUM ENGFRIEDET WERDEN.
NOTWENDIGE ERDBEWEGUNGEN (AUFSCHEUTUNGEN, ABGRABUNGEN) SIND NUR ZULÄSSIG BIS ZU EINER HOEHE VON 0.30m GELÄNDEBÜHNEN AUSNAHMEN KANN DIE BAUAUF SICHTSBEHÖRDE IM BEREICHEN MIT DER GEMEINDE ZULÄSSIGEN FLÄCHEN ZWISCHEN DER STRASSENABGRENZUNG UND DER VORDEREN GEBÄUDEWAND SIND DEM STRASSENNEAU ANZUGLEICHEN.
- GARAGEN UND STELLPLATZTE**
GARAGEN SIND MIT SATTELDAECHERN AUSZUFÜHREN.
DIE GARAGENTIEFE DARF 7.00m NICHT UEBERSCHREITEN.
GARAGEN SIND MIT SATTELDAECHERN, DACHNEIGUNG ENTSPRECHEND DER DES WOHNGEBÄUDES, ZU ERSTELLEN.
AUFNACHBARTEN GRUNDSTUECKEN ANEINANDER GEBAUTE GARAGEN SIND IN GLEICHER AUSFUEHRUNG (INSBESONDERE DACHNEIGUNG, GEBÄUDEHÖHE UND GESTALTUNG) ZU ERRICHTEN, WOBEI DIE ZUERST GENEHMIGTE GARAGE DIE GESTALTUNG (GRÖSSE, FARBE, EINDECKUNG) VORGIBT.
JE WOHNHEIT SIND MINDESTENS 15 STELLPLATZTE NACHZUWEISEN.
VOR DEN GARAGEN IST EIN STAUHAUM VON MIN. 500m VORZUSEHEN.
EINE ENFRIEDUNG DESER FLÄCHE IST NICHT ZULÄSSIG.
DEFFENTLICHE STELLPLATZANLAGEN SIND ENZUGRUENEN UND MIT PFLANZSTREIFEN FLUR BAELME SIEHE 14.5 ZU GLEDDERN. FLUR JE 2 STELLPLATZTE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.
STELLPLATZTE DÜRFEN NICHT VERSIEGELT WERDEN, SOWEIT NICHT NACH ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN DIE VERSIEGELUNG DES BODENS ERFORDERLICH IST. ES IST EINE BEFESTIGUNG DURCH SCHOTTERTERRASSEN ODER PFLASTERFLÄCHEN MIT RASENFUGE VORZUSEHEN.
BAELME SIND DURCH SCHRAMMBORDE ODER ANDERE GEEGNETE MASSNAHMEN VOR SCHAEDEN IM WURZELBEREICH SOWIE VOR BESCHAEDIGUNG DES STAMMES ZU SCHUTZEN.

- STRASSEN UND WEGE**
IM GESAMTEN PLANUNGSBEREICH SOLL DAS MISCHUNGSPRINZIP UND NICHT DAS TRENNUNGSPRINZIP ANGEWANDT WERDEN. DIE FAHRBAHN IST BAULICH ABZUTRENNEN. EINE DEUTLICHE TRENNUNG ZWISCHEN FAHRBAHN UND FUSSWEG / PARKFLÄCHE IST NICHT ZULÄSSIG. ALS FAHRBAHNABGRENZUNG SIND PFLASTERSTRASSEN VORZUSEHEN. STRASSENABSCHLUESSE DÜRFEN NICHT VERSIEGELT WERDEN. DER UEBERGANG ZUM SEITENRAUM MUSS FLESSEND SEN.
ZUR ERHALTUNG DER VERSICKERUNGSFAEHIGKEIT DER LANDSCHAFT SOLLTEN MÖGLICHT WENIGE FLÄCHEN VERSIEGELT UND VERKEHRFLÄCHEN (INSBESONDERE WEGE, ZUFUHREN UND STELLPLATZTE) DURCHLAESSIG (z. B. SCHOTTERTERRASSEN, RASENGITTERSTEINE) GESTALTET WERDEN.
- GRUNDSTUECKSGROESSE**
DIE MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTUECKE BETRÄGT: ~ 420qm
DIE HOECHSTGRÖSSE DER GRUNDSTUECKE BETRÄGT: ~ 810qm
GRUNDSTUECKE FLUR DIE EINE EINZELHAUSBEBAUUNG FESTGELEGT IST, DÜRFEN NICHT GETEILT WERDEN.

- VERSICKERUNGSFOERDERNDE MASSNAHMEN**
SOWEIT ES MÖGLICH IST UND ES DIE SICHERFAEHIGKEIT DES UNTERGRUNDES ZULÄSST SIND IM BAUGEBIET VERSICKERUNGSFOERDERNDE MASSNAHMEN FLUR SAUBERES OBERFLÄCHENWASSER VORZUSEHEN, WIE Z. B. DURCHLAESSIGE BAUWEISEN FLUR GRUNDSTUECKSZUFUHREN UND STELLPLATZTE UND DIE VERSICKERUNG VON DACHFLÄCHENWASSER UEBER TECHNISCHE ANLAGEN, WIE SICHERSCHAECHE (WASSERRECHTLICH ZU BEHANDLEN).
BEI DER GESTALTUNG DER FREIFLAECHEN IST DER VERSIEGELUNGSGRAD AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MINDESTMASS ZU BESCHRAENKEN.
DIE BELAGSWAHL FLUR DIE ZU BEFESTIGENDEN FREIFLAECHEN SICH PRIMÄR AUF DIE VERWENDUNG VERSICKERUNGSGUENSTIGER BELÄGE, WIE Z. B. PFLASTER MIT RASENFUGE, WASSERGEBINDENE DECKE, SCHOTTERTERRASSEN, etc., AUSZURICHTEN, WENN KEINE ANDEREN AUFLAGEN BESTEHEN.
- HEIZSTOFFE**
DIE VERWENDUNG FLUESSIGER ODER FESTER BRENNSTOFFE ZU HEIZZWECKEN WIRD NICHT GESTATTET. EINE AUSREICHENDE VERSORGUNG DES BAUGEBIETES MIT GAS IST GEWAHRLEISTET. EINE ENSCHÄRFUNG DER HEIZMÖGLICHKEIT IST WEGEN DER ANSTIEGENDEN HÄNDELAGE AUS EMISSIONSRECHTLICHER SICHT NOTWENDIG, DA UEBERWEGEND WESTLICHE WINDSTROMUNGEN VORHERRSCHEN.
- SICHERUNGSMASSNAHMEN**
ERFORDERLICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN HANGDRUCK- UND GRUNDWASSER SIND ZU TREFFEN (WASSERDICHTER WANNE FLUR KELLERGESCHOSS).
- GRUENORDNUNG**
PFLANZGEBIET:
BAELME IM DEFFENTLICHEN GRUEN BINDUNG NACH STELLPLATZTE, ART SIEHE 14.5 UND STANDORT.
MINDESTGRÖSSE: HOCHSTÄMME 3x VERPFLANZT STU 18 - 20cm
- 14.1** INNERHALB DER BAUGRUNDSTUECKE SIND GLEDDERUNGSHECKEN, Z. B. ENTLANG DER GRUNDSTUECKSGRENZEN ETC., UND GROSSBAELME, Z. B. ZUM UEBERSTELLEN DER PARKPLATZTE ZU PFLANZEN.
UMFANG UND GRÖSSE:
JE 500qm GRUNDSTUECKSFLÄCHE SIND IM UNBEBAUTEN BEREICH NACH FREIER STANDORTWAHL MINDESTENS 1 GROSSBAUM, HOCHSTAMM 3xv., STU 12/14cm, ZU PFLANZEN.
- 14.2** JE 500qm GRUNDSTUECKSFLÄCHE SIND MINDESTENS 20qm LANDSCHAFTLICHE HECKE MINDESTENS ZWEI-REIHIG ZU PFLANZEN.
DIE ANLAGE STRENG VORGESEHENE HECKEN, Z. B. THUJA UND ANDEREN FREMDLÄNDISCHEN GEHÖLZERN, IST NICHT ZULÄSSIG.
- 14.3** DIE PFLANZQUALITÄT RICHTET SICH NACH DIN 18916.
- 14.4** GEHÖLZGRÖSSENVERTEILUNG IN HECKEN:
JE 100qm PFLANZFLÄCHE IM PFLANZVERBAND 1x1m BAELME 1 UND 2. ORDNUNG (2x VERPFLANZT, STU 10/12cm) s. ARTENLISTE LEICHTER STRÄUCHER (1x VERPFLANZT, 40/70cm) s. ARTENLISTE
- 14.5** DIE PRIVATEN GRUENFLÄCHEN ENTLANG DES BAUGEBIETESRANDES SIND DURCH BAELME UND BAUMHECKEN LANDSCHAFTSGERECHT ZU GESTALTEN.
DER DEFFENTLICHE GRUENSTREIFEN ENTLANG DES BAUGEBIETESRANDES IST DURCH DIE ANPFLANZUNG VON HECKENKOMPLEXEN, GRUPPEN AUS BAELMEN 1. UND 2. ORDNUNG SOWIE HOCHSTÄMMIGEN OBSTBAEUMEN LANDSCHAFTSGERECHT ZU GESTALTEN.
- 14.6** BAELME FLUR DEN STRASSENRAUM, GEEGNET FLUR BEFESTIGTE FLÄCHEN:
SPITZAHORN
BEREGAHORN
ESCHE
STELICHE
WINTERLÜNDE
ACER PLATANOIDES
ACER PSEUDOPLATANUS
FRAXINUS EXCELSIOR
QUERCUS ROBUR (MIT BALLEND)
TILIA CORDATA
FELDHAHORN
BIRKE
HÄNBLICHE
ELSBEERE
BUCHE
VOGELKIRSCHEN
WILDBIRNE
TRAUBENEICHE
VOGELBEERE
WINTERLÜNDE
GEMEINE ESCHEN
ACER CAMPESTRE
BETULA PENDULA
CARPINUS BETULUS
FAGUS SELVATICA
PRUNUS AVILUM
PYRUS PYRASTER
QUERCUS PETRAEA
SORBUS AULIPARIA
TILIA CORDATA
FRAXINUS EXCELSIOR

- NEBEN DEN STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN SIND AUCH LOKALE OBSTBAUMSORTEN IN HOCHSTAMMQUALITÄT ZULÄSSIG.

- 14.7** STRÄUCHER FLUR GESCHLOSSENE HECKENPFLANZUNG:
ROTER HARTRIEGEL
WEISSDOORN
ZWEIGRIFFLIG
HASEL
PFÄFFENHUT
LIGITER
HECKENKIRSCHEN
SCHLEHDORN
KREUZDOORN
KRECHENDE ROSE
GEMEINER SCHNEEBALL
WOLLIGER SCHNEEBALL
SCHWARZER HÖLUNDER
CORNUS SANGUINEA
CRATAEGUS MONOGYNA
CRATAEGUS OXYACANTHA
CORULUS AVELLANA
EUCONYMUS EUROPAEUS
LIGUSTRUM VULGARE
LONICERA XYLSTELM
PRUNUS SPINOSA
RHAMNUS CATHARTICA
ROSA ARVENSIS
VIBURNUM OPULUS
VIBURNUM LANTANA
SAMBUCUS NIGRA
- HINWEISE**
 - PRIVAT GRUENFLÄCHEN EINSCHLIESSLICH PRIVAT GRUENFLÄCHEN ENTLANG DES BAUGEBIETESRANDES:
ES WIRD EMPFOHLEN DIE VORGESEHENE NUTZUNG DER PRIVATEN GRUENFLÄCHEN IN EINEM FREIFLAECHENGESTALTUNGSPLAN UND DIE ANGESTREBTEN BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN DER PRIVATEN GRUENFLÄCHEN ENTLANG DES BAUGEBIETESRANDES IN EINEM BEPFLANZUNGSPLAN ZU KONKRETISIEREN UND DARZUSTELLEN. DIE PLÄNE SOLLTEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABGESTIMMT WERDEN.
 - DEFFENTLICHE ORTSRANDGRUENUNG
ES WIRD EMPFOHLEN DIE ANGESTREBTEN BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN IN EINEM BEPFLANZUNGSPLAN ZU KONKRETISIEREN UND MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.
 - DIE EVENTUELLE PFLICHT ZUR VORLAGE EINES BEPFLANZUNGSPLANES IM RAHMEN DES ENZELGENEHMIGUNGSVERFAHRENS BLEIBT VON DEN HINWEISEN UNBERUEHRT.

NR. AENDERUNGEN DATUM NAME

BEBAUUNGSPLAN 'AN DER TRIEB II'

GEMEINDE DITTELBRUNN
GEMEINDETEIL HAMBACH
LANDKREIS SCHWEINFURT

INGENIEURBUERO DIPL.ING.(FH) PETER GEMMER GMBH
AM SCHLEIFWEG 15 TELEFON: 09721/43940
W-8721 DITTELBRUNN

M=1:1000

DATUM NAME
ENTW. OKT. 91 SCHMIDT
GEZ. OKT. 92 SCHMIDT
GEPR. NOV. 92 GEMMER
SIEHE 14.5

DITTELBRUNN 1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom Oktober 1991, zuletzt geändert im November 1992, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03. - 08.04.1993 öffentlich ausgestellt.

Dittelbrunn, 09.04.1993

Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.04.1993 den Entwurf i.d.F. vom Oktober 1991, zuletzt geändert am 22. April 1993, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 27.04.1993

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

Schweinfurt, 11.08.1993

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.10.1993 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jederwenn Einsicht im Rathaus in Hambach, 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 der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Dittelbrunn, 7.10.1993

