Anderung des Bebauungsplanes "Holzspitze" GT Hambach der Gemeinde Dittelbrunn

16. Änderung

Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der textliche Teil "Weitere Festsetzungen" wird wie folgt geändert:

- 1. Ziffer 1 erhält folgende Neufassung: "Das Gebiet Holzspitze wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt."
- 2. Ziffer 6 erhält folgende Neufassung: "Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Bei Dachneigungen unter 20 Grad dürfen auch andere Materialien verwendet werden."
- Ziffer 7 erhält folgende Neufassung: "Dachaufbauten
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Die Gauben sind innerhalb einer Dachfläche in gleicher Form, Größe, Höhe, Farbe und Material anzuordnen. Die Breite der Einzelgaube darf 2,00 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten die Hälfte der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein gleicher Abstand, jedoch mindestens eine Gaubenbreite verbleiben. Doppelgauben sind nicht zulässig. Der Gaubenfirst muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Zwerchgiebel deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen, oder maximal 0,75 m vortreten, sind zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 3,0 m betragen. Der First muss mindestens 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Der maximale Anteil der Dachgauben und Zwerchgiebel darf insgesamt die Hälfte

der Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig.

Die Dacheindeckung bei Dachaufbauten ist dem Hauptdach anzugleichen, oder in Dachfarbe zu verblechen. Seitliche Wandflächen sind mit Blech, Holz oder Putz zu versehen.

Kniestöcke sind unzulässig. Dachwiderlager mit einer Höhe bis zu max. 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand sind zulässig."

4. Ziffer 12 erhält folgende Neufassung: "Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des jeweiligen im Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und einen umbauten Raum von nicht mehr als 40 m³ haben.

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt für Antennenanlagen, einschließlich deren Masten, soweit sie:

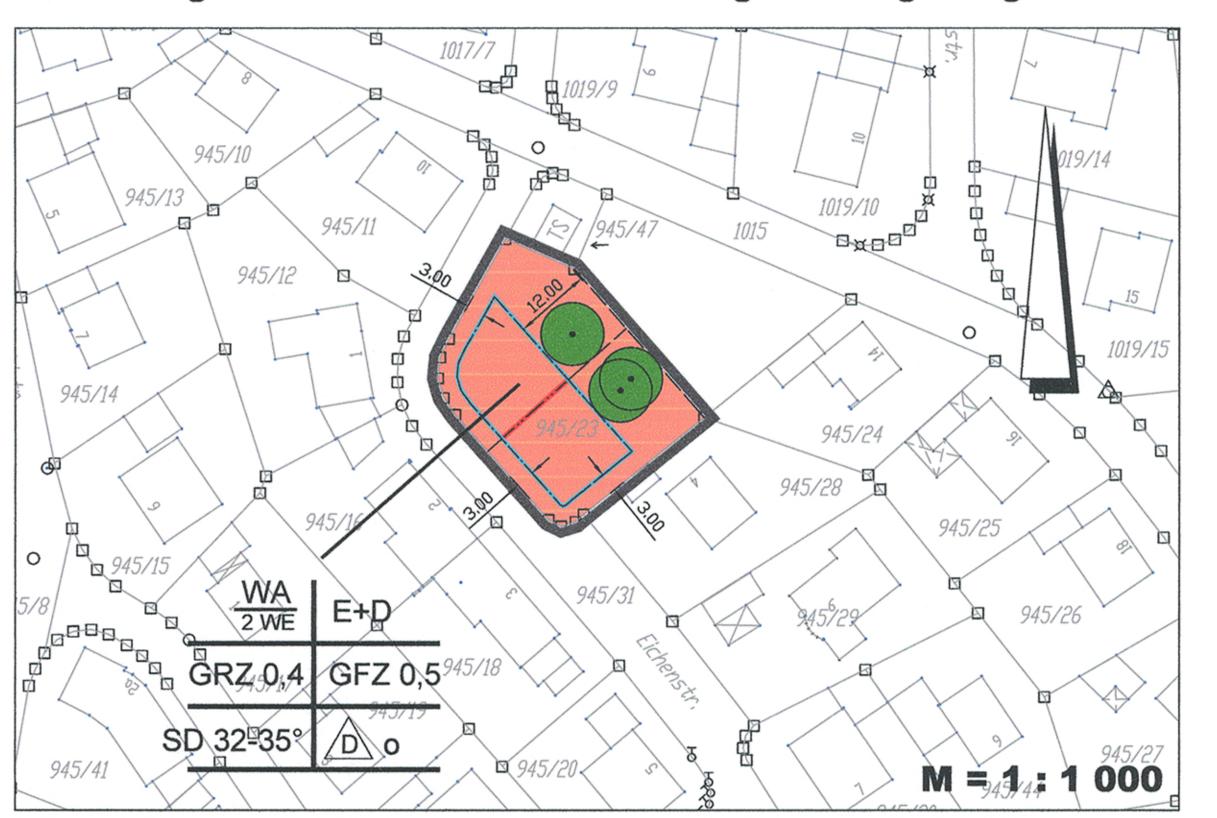
a) als Einzelbauwerk errichtet werden oder

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

- die im Bebauungsplan zulässige Firsthöhe 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."

I. Änderung der zeichnerischen Festsetzungen -Teilgeltungsbereich-



Hinweise

Planzeichenerklärung **Zeichnerische Festsetzung**

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO max. 2 WE Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Eingeschossige Bauweise (Erdgeschoss + Dachgeschoss) Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl

Bauweise

Offene Bauweise Nur Doppelhäuser zulässig SD 32 - 35° Satteldach, Dachneigung 32 - 35°

Baugrenze

Baulinie (Auf dieser Linie muß gebaut werden)

Füllschema der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung 2. Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl

4. Geschoßflächenzahl

Dachform Bauweise

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Erhaltungsgebot-(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung vorhandener Bäume Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches der 16. Änderung

Vorhandene Grundstücksgrenze ----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bemassung in m Bestehende Gebäude

16. Änderung des Bebauungsplanes "Holzspitze" GT Hambach Gemeinde Dittelbrunn Landkreis Schweinfurt

M = 1:1000		Datum	Name
	entw.	Feb. 05	Malinka
	gez.	Feb. 05	Malinka
	geän.	April 05	Malinka
	geän.	28.06.05	Malinka
Dittelbrunn, den 03.03.2005	gepr.	28.06.05	Gemmer
PETER GEMMI		577 AV	

FIER GEMMER GMDU NGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG



Soweit dieser Änderungs-Bebauungsplan nicht Anderweitiges festsetzt, gelten im übrigen weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Holzspitze" der Gemeinde Dittelbrunn in der Fassung der letzten Änderung fort.

22.02.2005 04.04.2005 geändert: 28.06.2005 geändert:

Herterich 1. Bürgermeister

Dittelbrunn, 2 2, Feb. 2005









Below polon HOLZSPITZE - XACHRICHTLICH Gemeinde Hambach, Landkreis Schweinfurt

Das Gebiet Holzspitze wird als reines Wohnbaugebiet festgesetzt. 16. And. WA

Weitere Festsetzungen:

2. Die Geschoßflächenzahl von 0,7 darf nicht überschritten werden.

- 3. Für die Abstände der Gebäude gilt die derzeitige Art und das derzeitige Maß der baulichen Nutzung.
- 4. Die Größe der Baugrundstücke soll bei offener Bauweise 500 qm bei Reihenhäusern 200 gm nicht unterschreiten.
- Für die Winkelbauten und den Reihenhäusern wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Übrigen Teil des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.
- 6. Die flachgeneigten Dächer sind in ton- oder zementgebundenen Material zu decken, in rotbrauner oder dunkelgrauer Farbe.
- Sämtliche Winkelbauten erhalten Kiespreßdächer mit Kiesschüttung. Der Dachüberstand darf 30 cm an Ørtgang und Traufe nicht überschreiten.
- '. Dachgauben und Kniestöcke sind unzuläs-16. And.
- 8. Der Schornsteinaustritt bei den Winkelbauten entlang der Waldgrenze muß außerhalb der Schutzzone des Waldes erfolgen Bei den Häusern mit flachgeneigten Dächern, soll er möglichst in Firstnähe liegen.
- 9. Eine Sockelhöhe über 40 cm vom gewachsenen Erdreich ist nicht gestattet.
- 10. Als Materialien kommen Putz-, Beton-, Sichtbeton-, Sichtmauerwerk und Naturstein zur Verwendung.
- 11. 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 Garage die Gestaltung

vorgibt. Garagen, die nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in die Dachfläche des Wohngebäudes mit einbezogen werden. Die Firstrichtung muß der Hauptfirstrichtung des Wohngebäudes entsprechen.

Diese Regelung gilt nicht für die unter Ziffer 6 Abs. 2 genannten Grundstücke mit Winkelbauten. In diesen Fällen sind die Garagen mit Eternit zu decken oder als Kiespreßdach auszuführen (Pultdach oder Flachdach). Der Dachüberstand ist möglichst knapp zu halten.

- 12. Sonstige Nebengebäude, bis zu einer Gesamtfläche von 10 qm, sind mit den Garagen zusammen zu bauen. 16. And.
- 13. Die Anordnung von Kellergaragen ist nicht gestattet.
- 14. Bei den Garagen darf eine Sockelhöhe von 30 cm nicht überschritten werden. Als Material sind Putz-, Sichtbeton, Klinker oder Naturstein zu verwenden.
- 15. Die Außengestaltung der Hauptgebäude und der Garagen sind im Baugesuch anzugeben und wird im Baugenehmigungsverfahren behandelt. Auffallende Putzmusterungen sind untersagt.
- Reihen- und Zeilenhäuser sind einheitlich zu
- 16. Die Anstriche der Gebäude sind in gedeckten Farben auszuführen. Reines kalkweiß ist untersagt.
- 17. Die Vorgärten bei den Zeilenhäusern dürfen nicht eingezäunt werden. Bei den übrigen Gebäuden darf eine Zaunhöhe von 1,10 m nicht überschritten werden. Die Zäune sind als Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen auszubilden.
- 18. Stützmauern über 50 cm Höhe sollen vermieden werden, sie sind in Sichtbeton oder Naturstein auszuführen.
- 19. Zusätzliche Freileitungen für Stromversorgungen und Telefon sind untersagt. Sämtliche Anschlüsse sind in Kabelleitung auszuführen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.02.2005 eine Änderung des Bebauungsplanes "Holzspitze" GT Hambach beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 10.03.2005 bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung, dem Umweltbericht und der Stellungnahme des Landratsamtes -Umweltamt- hat am 24.03.2005 stattgefunden.

Dittelbrunn, 25.03.2005

1. Bürgermeister



2 2. Feb. 2005

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2005, zuletzt geändert am 04.04.2005, wurde mit Begründung, dem Umweltbericht und der Stellungnahme des Landratsamtes -Umweltamts- gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2005 - 17.06.2005 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 20.06.2005





Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2005, zuletzt geändert am 28.06.2005 wurde vom Gemeinderat am 25.07.2005 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

Dittelbrunn, 26.07.2005

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 25.07.2005 ist am 07.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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 S. 4 BauGB)

Dittelbrunn, 08.09.2006

Bürgermeister

