

offene Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Reines Wohngebiet nach BauNVO § 3

Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4

Öffentliche Grünflächen

TRASSE FÜR ABWASSERKANAL

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung o.a. ab o,80 m über OK-Straße freizuhalten.

Ausnahme: Hochstämmige Bäume mit Kronenansatz 3,00 n

15,00 m anbaufreie Zone nach Art. 23 BayStrWG

Sträucher, zu pflanzen

Grundstückseinfahrt zur Garage

Zahl der Vollgeschoße Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschoße

Baulinie, gemäß § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

C. FÜR HINWEISE

bestehendes Wohngebäude

geplanter Gebäudeabbruch

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern (z.B: 847)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Die Nutzung nach § 1, Abs. 6 Ziff, 1 in Verbindung mit § 3 Abs.3

Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4. Die Nutzung nach § 1.
Abs. 6 Ziff. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO wird aus-

2. Bei allen Wohngebäuden des reinen Wohngebietes sind gemäß § 3

1. Für die Bauweise gelten die durch Planzeichen getroffenen Fest-

Dachgeschoße können ausgebaut werden, wenn die darin gelegenen Aufenthaltsräume den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen und die gestalterischen Anforderungen dieses Bebauungsplanes berück-

Der Gebäudesockel (Oberkante Kellerdecke) darf nicht höher als 45 cm über der Gehsteighinterkante liegen. Gemessen wird von der Hausmitte. Dies gilt für Berg- und Hangseite.

Aneinanderstehende Grenzgaragen sind als Satteldach einheitlich aus-

zubilden, daß Dachneigung, vordere Traufe und First übereinstimmen. Die Firstrichtung ist zwingend festgesetzt.

Der Stauraum vor den Garagen hat mindestens 5.00 m zu betragen.

eschaffen werden, ist zu dem Garagenplatz ein Stellplatz auf dem

Soweit auf dem Baugrundstück weniger als zwei Garagenplätze

Abs. 4 BauNVO höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

Diese Fläche darf nicht eingefriedet werden.

ugrundstück herzustellen.

Bildstock

D. FESTSETZUNGEN

. Art der baulichen Nutzung

II. Maß der baulichen Nutzung

sichtigt werden.

Höhensetzungen

2. Garagen und Stellplätze

IV. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

1. Reines Wohngebiet nach BauNVO § 3

a) durch die Zahl der Vollgeschosse

b) durch Grundflächenzahlen o.4

c) durch Geschossflächenzahlen o.6

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

BauNVO wird ausgeschlosser

Einzelhäuser mit 1 oder 2 Geschoßen (als Hangtyp)

bestehendes Nebengebäude, keine Wohnnutzung

3. Gestaltung der Außenwände

Für Außenwände sind Putze, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk

4. Dachgestaltung

Firsthöhe

Als Höchstmaß für Firsthöhe ist 8,50 m von Oberkante Kellerdecke

Dachneigung o. KVJ Satteldächer 35° - 45°, gleichgeneigt.

Dacheindeckungen

Die Satteldächer sind mit einer roten oder rotbraunen Hartdeckung

chaufbauten sind bei 45 Dachneigung zulässig. Die Summe der an-enndergereihten Dachaufbauten darf 1/3 der Hauslänge nicht übereinandergereihten Dachauf

Die Gaupen müssen in natürlichen Materialien gestaltet werden. Aussen-wände in Holz, Schiefer, Metall (Kupfer), das Dach ist dem Hauptdach

· Kniestacke sind unzulässig, soweit sie über ein technisch notwendiges Betonauflager hinausgehen.

5. Einfriedung

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m. Maschendrahtzaun kann verwendet werden, wenn gleichzeitig eine Hinteroflanzung mit Gehölzen erfolgt.

b) Notwendige Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind so durchzuführen, daß unabhängig von Grundstücksgrenzen eine zusammen-hängende Geländeform entsteht. Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Gebäudewand sind mind, auf Straßenniveau aufzufüller

V. Sonstige Festsetzungen

1. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt 585 m²

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 435 m²

Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Bundesbaugesetz) und Art. 3 Abs. 2 Bay.Naturschutzgesetz.

Auf den privaten Grundstocken ist je 200 m° unbebaute Flache an geeigneter Stelle, sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grund-stücksbereich mind. 1 Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baum-pflanzung ist durch mind. 5 Sträucher für je 200 m² Gartenland zu ergänzen. Die Festgesetzte Anzahl von Bäumen ist entweder aus dem vorhandenen Bestand zu erhalten, wobei diese während der Bauarbeiten zu schützen, oder neu zu pflanzen sind. Als Bepflanzung sind alle stand-ortgerechten Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerform) einschließlich Obstbäume (Kern- und Steinobst) Walnußbäume und Beeren-

sträucher zugelassen. Folgende Gehölzarten sollten bei den Pflanzungen bevorzugt verwendet

Bäume: Winterlinde, Stieleiche, Spitzahorn, Eberesche, Vogelkirsche.

Heister: Hainbuche, Feldahorn, Birke, Sträucher: Hartriegel, wolliger Schneeball, Wildrosen in Sorten, Liguster, Kornelkirsche, Hasel, Kreuzdorn, Weißdorn, Schlehe.

Entlang der westlichen und teilweise südlichen Baugebietsgrenze ist ein 3,50 m breiter Pflanzstreifen anzuordnen.

keine Unterlagen vor. Es wird empfohlen, daß sich die Bauwerber durch vorherige Schürfgruben ein Bild von der Läge des Grundwasserspiegels machen und bei der Abdichtung der Kellergeschoße evtl. Gegenmaß -nahmen (z.B: wasserdichte Keller durch Wannenausbildung, Abfang-

drainagen. Ableiten des Grundwassers) treffen. Bei der Hängigkeit des Geländes ist mit vereinzelten Schichtwasser-

austritten bzw. Hangdruckwasser zu rechnen. Evtl. anfallendes Dränwasser wäre schadlos abzuleiten, Haus dränungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle angeschlossen

5. Entlang der Kreisstraße SW 8 sind die Baugrundstücke mit tür- und

torlosen Einfriedungen zu versehen. 6. Baugrenzen, die durch bestehende Gebäude gehen, sind erst bei An-, Um- oder Neubauten zu beachten.

7. Wer Bodenaltertümer auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfun oder dem Bay.Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg anzuzeigen, (Art. 8 und 9 Denkmalschutzgesetz.)

Erdarbeiten im Jungsteinzeitlichen Siedlungsgebiet sind vor Inan-griffnahme der Gemeinde zu melden. Die Gemeinde teilt dem Heimatpfleger den Beginn der Erschließungs erdarbeiten mit.

Gegen Lärmimmissionen vom Straßenverkehr der Kreisstraße SW 8 sind an der östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes Anschüttungen aufzuwerfen. Abgrabungen vorzunehmen, es wird eine Lärmschutzmauer errichtet.

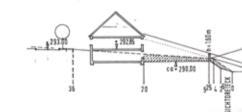
Auf den Geländeschnittskizzen im Maßstab 1:500 ist für fünf Baugrundstücke an der Kreisstraße SW 8 der Abstand der Schall-schutzmauer von der Kreisstraße, ihre Höhe mit Böschung, das Maß der Anschüttungen und Aberabungen und die talseitige mittle Höhenlage der Grundstücke und Oberkante der Kellerdecke, festgesetzt.

ABGRABUNG

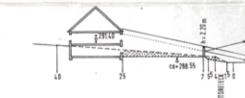
AUFSCHÜTTUNG

GELÄNDESCHNITT 1 (NACH 15 m )

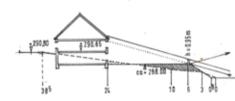
GELÄNDESCHNITT 2:



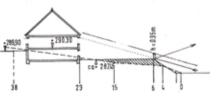
GELÄNDESCHNITT 3:



GELÄNDESCHNITT 4:



GELÄNDESCHNITT 5 [NACH 175 m]



MASZSTAB 1:500

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Dittelbrunn am 1410.1983 abaeändert:März 1984

April 1984

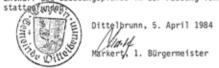
DPIO HAPOHL-ARCHITEKT-BDA 8721 DATTELBRUNN/SW · SOEDBOODANG DOOD OF DEPT. 

TRUE SUUTINGS POLAN

OD UEUS (\$05%0050%0DD CE OD O"O"OEOLOSOSOJNWW FULL EST CONTRACTOR

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30. März 1984 ortsühlich bekanntgemacht.

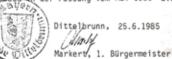
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf <u>des</u> Bebauungsplanes in der Fassung vom März 1984 hat am 4. April 1984 stattes und 1984



Markert, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 1984 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 21. Mai 1984 bis 27. Juni 1984 und in der Fassung vom Oktober 1984 in der Zeit vom 29. Oktober 1984 bis 29. November 1984 öffentlich ausgetegt. EDittelbrunn, 30. November 1984

Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.6.1985 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom Mai 1985 als Satzung



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 18.07.1985 Nr. 5.3 - 610 - 3/2 genehmigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 26. Juli 1985 gemäß § 12 BBauG

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Dittelbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalte und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.