



- Die Planneufassung fasst alle bisherigen Bebauungsplan-Änderungen zusammen. Daneben werden insbesondere noch folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert:
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Spiel- + Bolzplatz, Grün- und Ruhezone sowie Bannanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2113, 2113/1 und 2113/2.
 - Neufestsetzung der Sochehöhen
 - Zulässigkeit von Dachaufbauten und Gestaltung
 - Regelung für den Ausbau von Dachgeschossen
 - Festsetzung der Zahl der Stellplätze je Wohneinheit
 - Regelung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen
 - Aufnahme von versickerungsfördernden Maßnahmen
 - Aufnahme von Regelungen für die Grünordnung
- Festsetzungen zur Planneufassung:**
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes vom 21.09.1973 mit allen Änderungen werden durch die Planneufassung vollständig ersetzt.
- Festsetzungen durch Planzeichen:**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:**
- Füllschema der Nutzungsschablonen
- | | | | |
|--------|-----|---------------------------|------------------------|
| WA | E+D | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,4 | 0,6 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| SD/KWD | ○ ▲ | Dachform, Dachneigung | Bauweise |
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- U+E+D** Bergseits: Eingeschossige Bauweise, Talseits: Zweigeschossige Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 30°-38°
- E+D** Zweigeschossige Bauweise mit Satteldach 30°-38°, Dachausbau möglich.
- E+D** Erdgeschossige Bauweise mit Satteldach, Dachausbau möglich, Dachneigung 30°-38°.
- D** Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert, GRZ 0,4
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert, z.B. GFZ 0,6
- SD/KWD** Satteldach und Krüppelwalmdach (mit zulässiger Krüppelwalmdachneigung)
- 2. Bauweise:**
- offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- 3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 BauG):**
- Straßenbegrenzungslinien
- öffentliche Verkehrsflächen
- ▲ Sichtdreieck, freizulassen von Bewuchs, Ablagerungen, Einfriedungen usw. über 0,80m über Straßenbordstein.
- 4. Flächen für Nebenanlagen und Versorgungsanlagen:**
- Trafostation
- Flächen für Garagen
- 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für die Landwirtschaft
- öffentliche Grünfläche
- Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Spiel- + Bolzplatz (für Kinder und Jugendliche bis 16 Jahre), Grün- und Ruhezone sowie Bannanlage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6. Hinweise:**
- 1142/1 Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude

- Weitere Festsetzungen:**
- 1. Höhenfestsetzungen:**
- 1.1.: Die Gebäudesockel dürfen, gemessen ab Oberkante Kellerdecke, max. 50 cm über der OK Straßenhinterkante in Grundstücksmitte liegen.
- 1.2.: Für den Gebäudetyp U+E+D gilt zusätzlich: Die Traufhöhe darf bergseits 3,20 m und talseits 6,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird jeweils ab OK Straßenhinterkante in Gebäudemitte. Bei Gebäudetyp U+E+D darf die OK Kellerdecke an der, am Gelände hochgelegenen Hausecke (bergseits) max. 50cm über gewachsenen Boden liegen.
- 2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:**
- 2.1.: Zahl der Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.
- 2.2.: Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern (DN max. 4°) oder Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage oder das Nebengebäude die Gestaltung vorgibt.
- 2.3.: Garagen können unter den Voraussetzungen des Art. 7, Abs. 4, BayBO außerhalb der Baugrenzen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 2.4.: Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe anzurorden. Dieser darf von der öffentlichen Verkehrsfläche weder abgetrennt noch eingefriedet werden.
- 3. Dach- und Gebäudegestaltung:**
- 3.1.: Dachform: Satteldächer oder Krüppelwalmdächer
- 3.2.: Dachneigung + Gebäudegestaltung: Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote Ziegel oder Betondachsteine zugelassen. Die Anstriche der Gebäude und der Einfriedungen in grellen Farbtönen sind untersagt.
- 3.3.: Dachaufbauten sind zulässig. Für deren Gestaltung werden folgende Regelungen getroffen:
- 3.3.1.: Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite der Einzelgaube darf 2,00 m, die Gesamtsumme der Gaubensbreite die Hälfte der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Der Gaubentisch muß mind. 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- 3.3.2.: Zweirgeln: Zweirgeln in der Form von Satteldachgauben mit der Dachneigung des Hauptgebäudes, deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen oder maximal 0,75 m vorkragen, sind zulässig. Die Breite der Zweirgeln darf ein Drittel der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 3,00 m betragen. Der First muß mind. 1,00 m unter dem Hauptdachfirst liegen.
- 3.3.3.: Der Anteil der Dachgauben und Zweirgeln darf innerhalb einer Dachfläche die Hälfte der Dachflächenbreite nicht überschreiten.
- 3.3.4.: Nebenfirste sind zulässig.
- 3.3.5.: Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig.
- 3.3.6.: Gestaltung: Die Dachaufbauten sind wie folgt zu gestalten: Dachneigung wie Hauptdach oder Blech, seitliche Wandflächen verbleicht, verbleicht oder verputzt.
- 3.4.: Kniestocke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.
- 4. Abstandflächen:**
- Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO sind einzuhalten.
- 5. Einfriedungen und Erdbewegungen:**
- 5.1.: Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m ab Oberkante gewachsenem Gelände zulässig. Einfriedungen an der Straßenseite sind in Bruchstein, Ziegelmauerwerk, Sichtbeton, Holz oder Schmiedeeisen auszuführen. An der seitlichen und rückwärtigen Grenze sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 5.2.: 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.
- 5.3.: Stützmauern sind in Sichtbeton oder logenhaften Bruchsteinmauerwerk auszuführen und mit selbststänkenden Gewächsen zu bepflanzen.
- 6. Grundstücksgröße:**
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 350,00 m² festgesetzt.
- 7. Sonstige Festsetzungen:**
- Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn keine Rauchgasbelastungen anzunehmen sind. Um unzumutbare Rauchgasbelastungen auszuschließen, müssen:
- die Kaminöffnungen um 1m höher liegen als die Oberkante der Lüftungsöffnungen (z.B. Fenster und Türen ins Freie) für Wohnräume oder
 - bei festen Brennstoffen der Kamin mind. 15,00 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt sein oder
 - bei flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen der Kamin mind. 8,00 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt sein.
- 8. Nebenanlagen:**
- Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie:
- Dem Nutzungszweck des jeweiligen im Baugelände gelegenen Grundstückes oder des Baugeländes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
 - innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und
 - einen ungebauten Raum von nicht mehr als 40m² haben.
- Nebenanlagen in Gebäudeform sind zusätzlich im räumlichen Zusammenhang mit dem Garagengebäude zu errichten. Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Errichtungen im Sinne des §14 BauNVO, die außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt insbesondere für Antennenanlagen einschließlich der Masten, soweit sie:
- als Einzelbauwerk errichtet werden oder
 - auf einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und
 - die 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.

- 9. Versickerungsfördernde Maßnahmen:**
- 9.1.: Freiflächengestaltung
- 9.1.1.: Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind möglichst wenige Flächen zu versiegeln.
- 9.1.2.: Die Belagwahl für die zu befestigenden Freiflächen, wie Gehsteige, Fußwege und Garagenvorplätze, hat sich auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rautenlöchern, Rasengittersteine, Schotterrasen und Schotter etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.
- 10. Grünordnung:**
- zulässig sind: standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze.
- nicht zulässig sind: fremdländische Nadelgehölze, z. B. Thuja-Hecken etc.
- Hinweise:**
- Niederschlagswasser**
- Das Niederschlagswasser der angeschlossenen Grundstücke von den versiegelten Dach- und Hofflächen sollte vor der Ableitung ins öffentliche Mischwassersystem in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwimmertrassel für die variable Regenwasserentlastung und -rückhaltung eingeleitet werden. Der individuell einstellbare Abflußmengenstrom soll auf ein Minimum begrenzt werden. Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher/ Rückhaltevolumen ist so einzustellen, daß zusätzlich zum Speichervolumen mit Berücksichtigung eines Schlammabsetzraumes von 0,50 m Tiefe, ein Rückhaltevolumen (Aufstauraum) von mind. 2,4m³ pro 100m² versiegelter Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.
- Grundwasserverhältnisse**
- Über die Grundwasserhältnisse liegen dem Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt keine Unterlagen vor. Es wird empfohlen, dass sich die Baubewerber durch vorherige Schürftgruben ein Bild von der Lage des Grundwasserspiegels machen und bei der Abdichtung der Kellergeschosse evtl. Gegenmaßnahmen (z.B. Wasserdichte Keller durch Wannenausbildung, Abfangdrainagen, Ableiten des Grundwassers) treffen.
- Bei der Hängigkeit des Geländes ist mit vereinzelt Schichtwasserströmen oder Hangdruckwasser zu rechnen.
- Grund-, Quell-, Hangschicht-, Druck- und Drainagewasser**
- Eventuell anfallendes Drainage-, Hangschicht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die DIN 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsatzung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.
- Zur Vermeidung von Rückstauschäden wird empfohlen unter der Rückstauenebene liegende Räume und Flächen, soweit diese nicht über eine Hebeanlage entwässert werden, durch den Einbau von doppelt wirkenden Rückstauverschlüssen in den Leitungen und Entwässerungsobjekten zu sichern.
- Bodenkunde**
- Auftretende Funde von Bodenaltfurnern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

↑ N		M 1:1000
GÄNDERT	21.10.2004	AHO
GÄNDERT	19.07.2004	AHO
B E B A U U N G S P L A N		
" G E I S B E R G "		
P F Ä N D H A U S E N		
3. Ä N D E R U N G M I T N E U F A S S U N G		
ORT	Gemeinde Dittelbrunn Gemeindeteil Pfändhausen Landkreis Schweinfurt	
PLANUNG	perleth architekturbüro, architekt dipl.-ing (fh) entwurf planung bauleitung hauptstraße 58, 97256 hambach, tel 09725/ 6030, fax 09725/ 6040	
AUFGESTELLT	CABO 06.09.02/AHO 15.01.04/ CABO 17.02.04	M 1:1000

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.09.2002 eine Änderung mit Planneufassung des Bebauungsplanes „Geisberg“, GT Pfändhausen beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 04.03.2004 bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung hat am 18.03.2004 statt gefunden.

Dittelbrunn, 19.03.2004

Herferich
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2002, zuletzt geändert 19.07.2004, wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2004 – 19.08.2004 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 20.08.2004

Herferich
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.09.2002, zuletzt geändert 19.07.2004, wurde vom Gemeinderat am 27.09.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 28.09.2004

Herferich
1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 27.09.2004 ist am 14.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht 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 bereit gehalten 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, 15.10.2004

Herferich
1. Bürgermeister