

**Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**(MD)** Dorfgebiet (§5 BauNVO)  
Nicht zulässig sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Vergnügungstätten im Sinne des §5 Abs. 3 Bau NVO

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Nutzungsschablonen:	
Art d. baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform

- I + D** Zahl der Vollgeschosse. Ein Vollgeschöß mit ausbaubarem Dachgeschöß. Dachgeschöß, die gem. Art.2 (5) BayBo Vollgeschöß sind, sind ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschöß zulässig.
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert, 0,4 GRZ
- (0,6)** Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstwert, 0,6 GFZ

**3. Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig, die Häuser dürfen jedoch nicht mehr als 2 m gegeneinander verschoben sein. Die Gebäudeausführung ist einander anzugleichen.
- O** offene Bauweise
- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Wirtschaftsweg
- Ein- bzw. Ausfahrten in diesem Bereich verboten

**5. Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche, als Ortsrandgrünung

**6. Flächen für Landschaftspflege**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) auf das Grundstück der Fl.Nr. 1441. Die Fläche ist als Ausgleichsfläche für Naturschutzwecke zu verwenden. Die Flächen ist als kräuterreiche Wiesen herzustellen, die mit Obst- oder Wildobstbäumen, Hochstamm, 2x verschult, StU 8-10cm, StH 1,80-2,00m übersteilt sind.

**7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

- SD/KD/WD Satteldach oder Krüppelwalmdach oder Walmdach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise

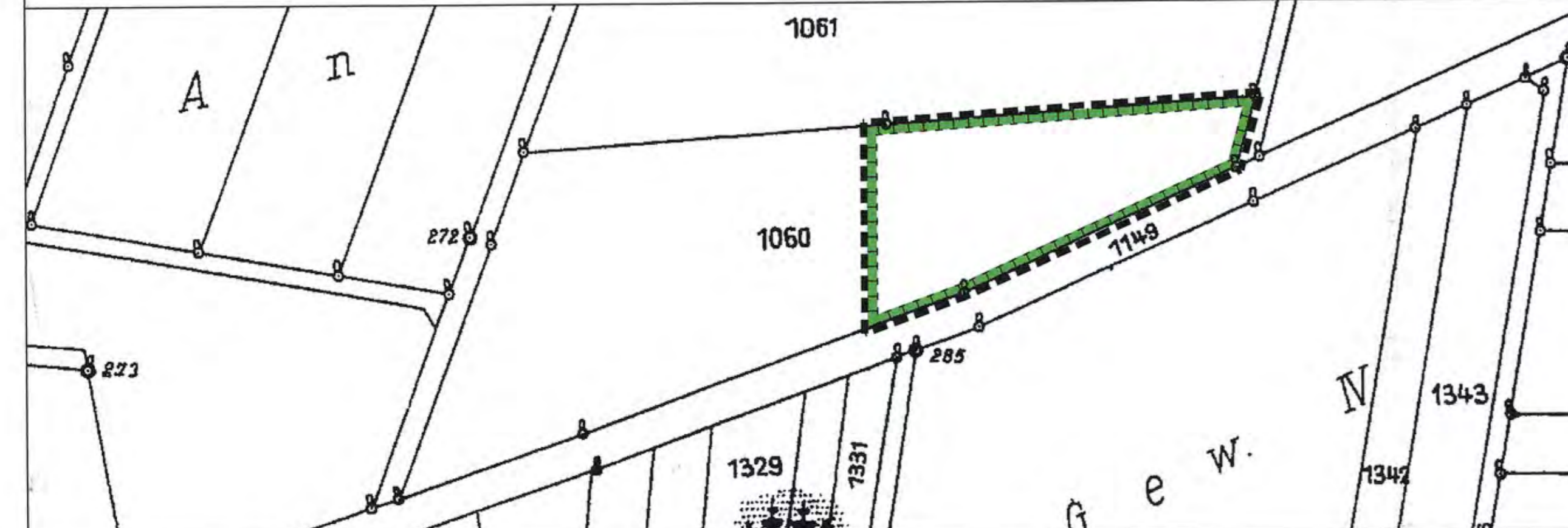
**8. Hauptabwasserleitungen**

- unterirdische Kanaltasse für Oberflächenentwässerung, 3,00m breit.

**9. Hinweise**

- Hinweis auf bestehende Hauptgebäude
- Hinweis auf bestehende Nebengebäude
- Hinweis auf bestehende Grundstücksgrenzen
- 1423 Hinweis auf Flurstücknummern, z. B. 1423

**Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1060 Gemarkung Holzhausen**



**Textliche Festsetzungen**

**1. Höhenfestsetzungen**

Die Gebäudesockel dürfen, gemessen ab Oberkante Kellerdecke, nicht höher als 45cm über der Straßenhinterkante liegen. Gemessen wird in der Hausmitte.

**2. Garagen und Stellplätze**

- 2.1 Zahl der Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
- 2.2 Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Die Garagentiefe darf 8,00m nicht überschreiten.
- 2.3 Garagen sind mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Walmdächern, Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes, zu erstellen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder erteilte Garage die Gestaltung vorgibt.
- 2.4 Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis in Höhe der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Dies gilt nicht, soweit die Garagen im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden dürfen.
- 2.5 Werden Garagen auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Wandhöhe im Mittel 3 m, bezogen auf die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche des Grundstücks, nicht überschreiten.
- 2.6 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0m vorzusehen.

**3. Gestaltung der Außenwände**

Für Außenwände sind Putze, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk) und Holz zulässig. Die Sockelarbeit ist dem Hauptputz anzugleichen.

**4. Dachgestaltung**

- 4.1 Firsthöhe: Das Höchstmaß für die Firsthöhe, gerechnet ab Oberkante Kellerdecke, wird wie folgt festgesetzt: Wohngebäude 9,00 m, landwirtschaftliche Betriebsgebäude 10,00m
- 4.2 Dachform: Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit 22°-45° Dachneigung. Nebenrisite sind zulässig. Dachbedeckung: Naturroter Ziegel oder Betondachsteine
- 4.3 Dachaufbauten:
  - 4.3.1 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden als Schlep-, Walm- oder Satteldachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite der Einzelgaube darf 2,00m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,50m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Der Gaubenfirst muß mind. 0,75m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
  - 4.3.2 Zwerchgiebel in der Form von Satteldachgauben mit der Dachneigung der Hauptgebäude, deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen, oder max. 0,75m vortreten, sind zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 3,0 m betragen. Der First muß mindestens 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.
  - 4.3.3 Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig. Die Größe der Fenster je Dachfläche muß einheitlich sein.
- 4.3.4 Material: Die Dachaufbauten müssen in natürlichen Materialien gestaltet werden. Außenwände können verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Das Dach ist dem Hauptdach anzupassen.
- 4.4 Kniestöcke: Kniestöcke sind unzulässig. Dachwiderlager mit einer Höhe von bis zu max. 50cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, sind zulässig.

**5. Abstandflächen**

Die Abstandflächen sind nach Art 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung einzuhalten.

**6. Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**7. Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohnungen je Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Ziff.6 BauGB beschränkt.

**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. 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 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 2m überschreiten und/ oder - die horizontale Ausdehnung mehr als 2m beträgt; bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

**9. Einfriedungen und Erdbewegungen**

- 9.1 Einfriedungen sind, einschließlich Sockel, bis zu einer Gesamthöhe von 2,00m an den seitlichen Grundstücksgrenzen und an den Grenze zum Außenbereich zulässig. Maschendraht kann verwendet werden, wenn gleichzeitig eine Hinterpflanzung mit heimischen Gehölzen erfolgt. Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
- 9.2 Sockel sind als Betonsockel zu erstellen. Die maximale Sockelhöhe beträgt 30 cm. Dieser kann gestrichen oder verputzt werden. Farbe: weiß getrocknet.
- 9.3 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zum Außenbereich am West-, Süd- und Oststrand sind vorzupflanzen. Die Zaunführung hat 1 m hinter der Grundstücksgrenze zu erfolgen.
- 9.4 Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig und sind so durchzuführen, daß unabhängig von Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen. Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Gebäudewand sind mindestens auf Straßenbauniveau aufzufüllen. Erhöhte Terrassen sind bis zur Grundstücksgrenze auslaufend zu gestalten.

**10. Straßen und Wege**

Im gesamten Planungsgebiet soll das Mischungsprinzip und nicht das Trennungsprinzip angewandt werden. Die Fahrbahn ist nicht baulich abzutrennen.

**11. Versickerungsfördernde Maßnahmen**

- 11.1 Freilichengestaltung
  - 11.1.1 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind möglichst wenige Flächen zu versiegeln.
  - 11.1.2 Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen, wie Gehsteige, Fußwege und Garagenvorplätze, hat sich auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen und Schotter etc., auszuwirken, soweit keine anderen Auflagen bestehen.
- 11.2 Niederschlagswasser
  - Das Niederschlagswasser der angeschlossenen Grundstücke von den versiegelten Dach- und Hofflächen ist vor der Ableitung zum Graben in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwimmerkassette für die variable Regenwasserentwässerung und -rückhaltung einzuleiten. Der individuell einstellbare Abflußmengenstrom ist auf ein Minimum zu begrenzen. Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher-/ Rückhaltevolumen ist so einzustellen, daß zuzüglich zum Speichervolumen mit Berücksichtigung eines Schlammabsetzums von 0,50 m Tiefe, ein Rückhaltevolumen (Aufstauraum) von mind. 2,4m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne ist an den Heulohgraben anzuschließen. (Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich!)
- 11.3 Grund-, Quell- und Drainagewasser
  - Eventuell anfallendes Drainwasser wäre schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagewasser darf nicht in die Grundstücksentwässerungsanlage eingeleitet werden.
- 11.4 Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

**12. Grünordnung**

- 12.1 Private Grünflächen
  - 12.1.1 Entlang der südlichen, östlichen und westlichen Baugebietsgrenze ist ein 6,0m breiter Grünstreifen als Ortsrandgrünung anzulegen. Diese Grünflächen sind durch Anpflanzungen von dreireihigen Landschaftshecken, Gruppen aus heimischen Bäumen, sowie Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten. Für die Pflanzenauswahl gilt §12.2. Ein Gestaltungsplan mit Pflanzenschema, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, ist mit dem Bauantrag oder dem Genehmigungsverfahren einzureichen.
  - 12.1.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm, sowie 10 heimische Laubbäucher zu pflanzen. Für die Pflanzenauswahl gilt §12.2.
  - 12.1.3 Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubbäumen hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.
- 12.2 Pflanzenauswahl
  - Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdländischen Gehölzen, ist nicht zulässig. Für die verbindlichen Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen 12.1.1 und 12.1.2 ist ausschließlich die Verwendung von heimischen Gehölzarten und hochstammigen Obstbäumen lokaltypischer Sorten zulässig, wie:
    - Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Walnuß, Schwarzerle, Esche
    - Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten
  - Sträucher: Haselnuss, wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, roter Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Kornelkirsche, Salweide, schwarzer Holunder, Korbeiche, Wasserschneeball, Faulbaum, Traubenkirsche

**13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- Vorbereitung: Aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es erforderlich, für den Eingriff in Natur und Landschaft, der mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbunden ist, entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu treffen, wenn den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise nicht Rechnung getragen werden kann. Da die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Maximierung der Bodenversiegelung, zur Versickerung von Oberflächenwasser und grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldumgestaltung zwar den Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen deutlich vermindern, jedoch nicht ausreichen, ist es erforderlich, außerhalb des Baugebietes auf einem gemeindlichen Grundstück die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Der Berechnung der Größe der Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 zugrunde zu legen.
- 13.1 Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 1060 der Gemarkung Holzhausen, das außerhalb des Baugebietes liegt, durchgeführt. Aufgrund des Kompensationsfaktor von 0,2 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 2.411 m<sup>2</sup>
- 13.2 Auf der Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1060) ist zum Ausgleich für den durch die Ausweisung des Baugebietes vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft eine kräuterreiche Wiese herzustellen, die mit Obst- oder Wildobstbäumen, Hochstamm, 2x verschult, StU 8-10cm, StH 1,80-2,00m übersteilt ist. Zusätzlich ist am Rande eine Bepflanzung mit landschaftlichen Heckenkomplexen vorzunehmen.
- 13.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen. Sie sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

**Textliche Hinweise**

**1. Grundwasserverhältnisse**

Über die Grundwasserhältnisse liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Unterlagen vor. Wegen der Grabenfläche muß mit hohem Grundwasserstand gerechnet werden. Es wird empfohlen, daß sich die Bauwerke durch vorzeitige Schürftuben 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.

**2. Historische Funde**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen (Art.8 Abs.1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2 DSchG).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heulohwiesen“, GT Holzhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 13.07.2000 bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung hat am 20.07.2000 stattgefunden.

Dittelbrunn, 21.07.2000

Herterich  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2000, zuletzt geändert am 07.12.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2000 bis 11.01.2001 öffentlich ausgelegt.

Dittelbrunn, 12.01.2001

Herterich  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.09.2000, zuletzt geändert am 23.01.2001 wurde vom Gemeinderat am 19.02.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, 20.02.2001

Herterich  
1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 19.02.2001 ist am 05.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Ham-bach, Grottenweg 2, 97456 Dittelbrunn, während der allgemeinen Dienststunden be-reitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlan-gen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dittelbrunn, 05.04.2001

Herterich  
1. Bürgermeister

↑ N	M 1:1000	
		23.01.01
	07.12.00	CARE
GEÄNDERT	07.09.00	CARE

**BEBAUUNGSPLAN**

PROJEKT **HEULOHWIESEN  
HOLZHAUSEN**

ORT **Gemeinde Dittelbrunn  
Gemeindeteil Holzhausen  
Landkreis Schweinfurt**

PLANUNG **perleth** architekturbüro, architekturplanung (th) entwurf  
hauptstraße 58, 97456 hambach, tel 09725 1024-16709725/040

AUFGESTELLT CARE 04.07.00

M 1:1000