

PLANZEICHENERKLÄRUNG
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BauAVO
I, II, III, IV, V BAUKATEGORIE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
U+E+D (U+E+D)
DACHGESCHOSS ALS VOLLESGESCHOSS ZULÄSSIG
Untergeschoss (U) für den Fall, dass aufgrund des vorhandenen natürlichen Geländes ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen das Untergeschoss ein Vollgeschoss wird.
ZWINGEND ZWISCHENGESCHOSSIG BAUWEISE ERDGESCHOSS + 1 OBERGESCHOSS, DACHGESCHOSS NICHT ALS VOLLESGESCHOSS ZULÄSSIG
Untergeschoss (U) für den Fall, dass aufgrund des vorhandenen natürlichen Geländes ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen das Untergeschoss ein Vollgeschoss wird.
DACHGESCHOSS (D) DIE NACH DEN BESTIMMUNGEN DER BEWEGUNG VOLLGESCHOSS SIND, BLEIBEN BEI DER BERECHNUNG DER ZAHL DER VOLLESGESCHOSS AUßER ACHT.

2.8 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL
2.8 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE
o OFFENE BAUWEISE
▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
▲ NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
▲ NUR HAUSGARTEN ZULÄSSIG
PD 10° PULTDACH, DACHNEIGUNG AUF 10° FESTGELEGT - Pulldach im Süden
SD SATTELDACH
FESTGELEGTES FIRSTRICHUNG
BAUGRENZE
BAULINIE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLESGESCHOSS
3. GRUNDFLÄCHENZAHL
4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5. DACHFORM
6. BAUWEISE
7. HÖHE DER ERDBEWEGUNG

VERKEHRSPFLÄCHEN
o PRIVATE VERKEHRSPFLÄCHE
o OFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHE
o VERKEHRSSERVIERTE VERKEHRSPFLÄCHEN OFFENTLICH
o OFFENTLICHE GEH- UND RADWEGE ODER GEHWEGE
o OFFENTLICHE GEH- UND RADWEGE ODER GEHWEGE WASSERGELENDE DECKE
o GEWÄNNEWEG, FELDWEG, OFFENTLICH
o OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
o OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, ZWISCHENBESTIMMUNG, STRASSENREGELTÜR
o STRASSENBELEGUNGSLINIE
o EINFAHRTBEREICH, ZWINGEND
o SICHTDREIECK

VERSORGUNGSFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
o TRAFOSTATION
o FERGAS-ÜBERGABESTATION
o STANDORT WERTSTOFFCONTAINER
o WASSERVERSORGUNGSANLAGE
o REGENRÜCKHALTEBECKEN, VERSICKERUNGSANLAGE
o GRABEN MIT AUFWERTUNGEN, VERSICKERUNGSANLAGE
o GRABENVERHÖHRUNG
o ZKV-KABEL E.ON BAYERN

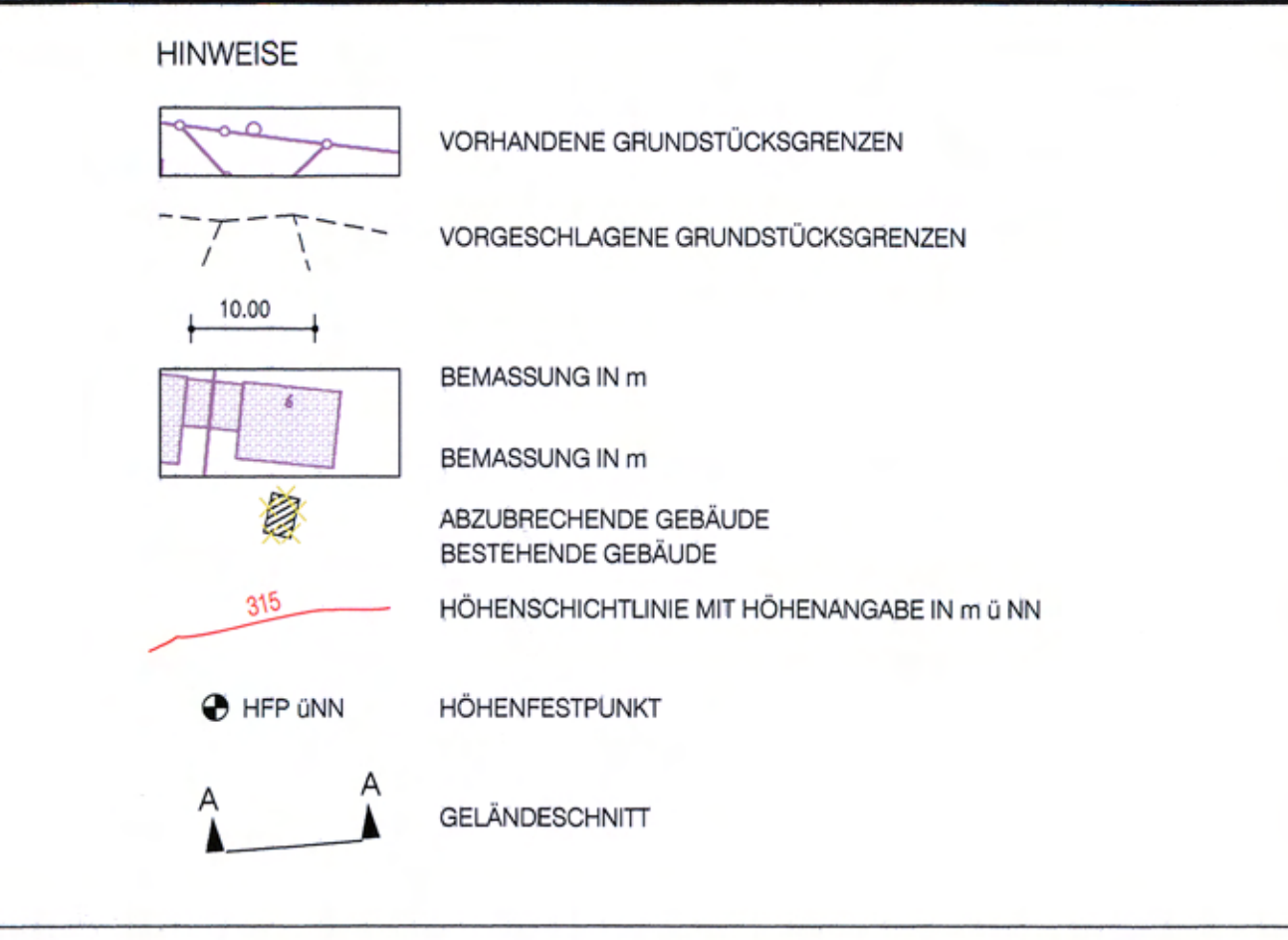
GRÜNFLÄCHEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
o Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Baugebietstrandengrünung
o Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Innendurchgrünung

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - PFLANZGEBOTE- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Bau GB)
o Anpflanzen von Laubbäumen mit Standortbindung im öffentlichen Bereich
o Anpflanzen von mind. 3-jährigen Baum-Sträuchern im öffentlichen Bereich ohne Standortbindung
o Erhaltung vorhandener Bäume (vorwiegend Obstgehölze)

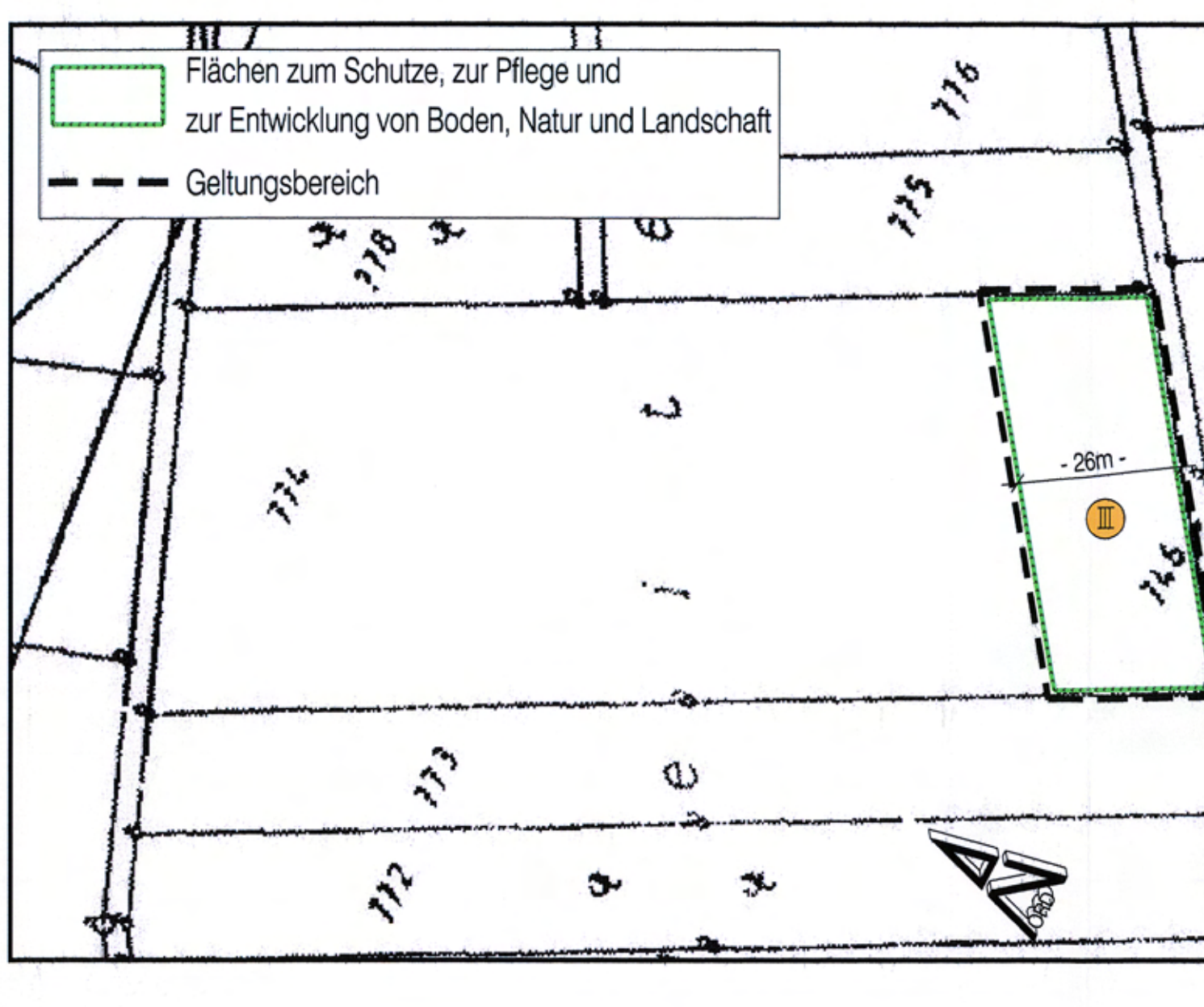
FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
o Umgrünung der Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
o Ausweisung der Flächen
o Ausweisung der Flächen
o Ausweisung der Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN
o LÄRM-SCHUTZWAND / LÄRM-SCHUTZWAND
o FLÄCHE FÜR GARAGEN
o FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
o FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
o ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
o GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
o Kreuzungsgruppe (Denkmal)



AUSGLEICHFLÄCHE III FL.NR. 774 GEMARKUNG HAMBACH
M = 1 : 1000

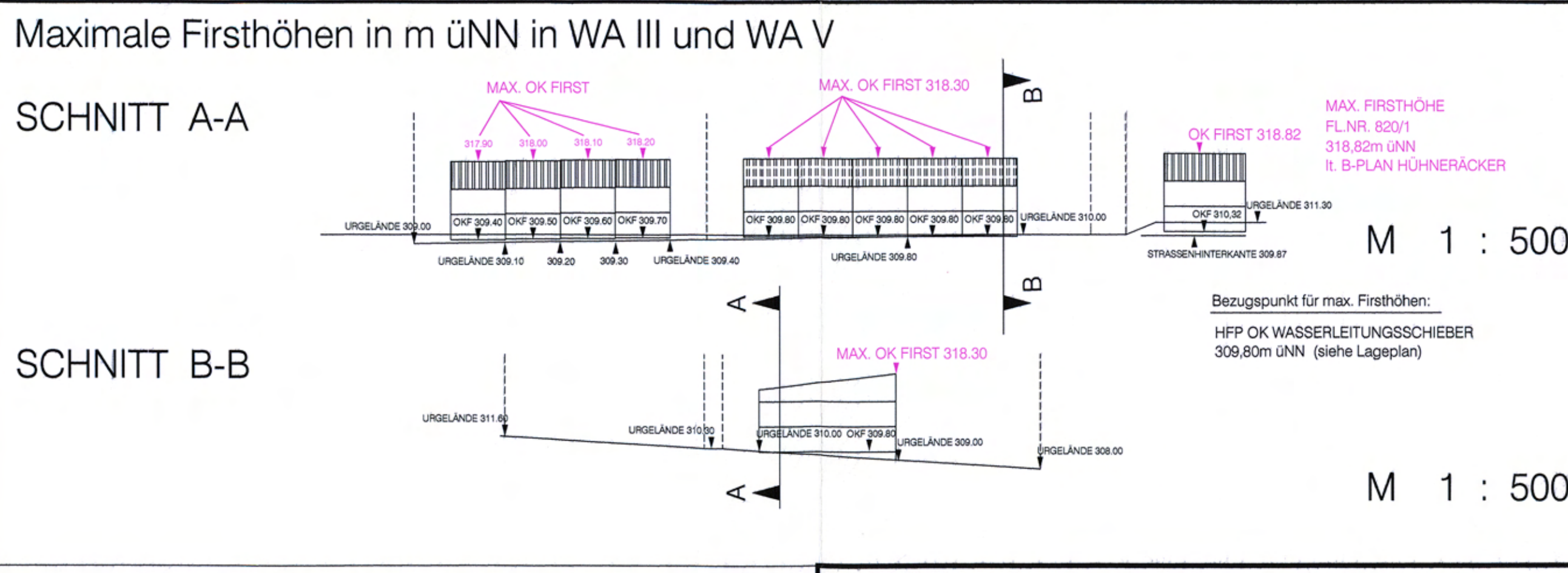


HINWEISE:

1. Grund-, Quell-, Hangschicht-, Druck- und Drainagesseiler
Eventuell anfallendes Drain-, Hangschicht- und Druckseiler ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagesseiler darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden.
Die DIN 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsplanung.
Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.
2. Trinkwassererzeugungsanlage
Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwassererzeugungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisternen) dürfen nicht erfolgen. Zisternen sind beim Landschaftsamt Schweinfurt anzugeben. An Zisternen welche mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sollen Hinweisschildern "kein Trinkwasser/Regenwasser" angebracht werden.
3. Wasserversorgung
Die Druckwassererzeugungsanlagen in den höherliegenden Bereichen (an der Maibacher Straße) werden bei ca. 3 bar liegen. Es wird auf Nutzung von Spülkästen statt Druckspülen hingewiesen.
4. Entwässerung
Das Niederschlagswasser der angeschlossenen Grundstücke von den versiegelten Dach- und Hofflächen sollte vor der Ableitung in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwimmerdose für die variable Regenwasserentwässerung und -rückhaltung eingeleitet werden. Der individuell einstellbare Abflussmengenstrom sollte ein Minimum zu betragen.
Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher/Rückhaltevolumen ist so anzustellen, dass zusätzlich zum Speichervolumen mit Berücksichtigung eines Schlammabsetzraumes von 0,50 m Tiefe, ein Rückhaltevolumen (Aufstauraum) von mind. 2,5 m³ pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne ist an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen.
5. Bodenschicht
Auffindende Funde von Bodenschichten sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landschaftsamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalratsbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON ÖFFENTLICHEN GRÜN
Sämtliche Baumgrün und Baumstellen sind von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen herzustellen. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.
1.1 Handliche Baugebietsergrünung
Nach Norden, Westen und Süden erfolgt die Baugebietsergrünung über die Neuanlage von Strauchbäumen und das Anpflanzen von landschaftlichen Hecken. In diesen Strauchbäumen sind mind. 19 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Obstbaum-Hochstämme soll mind. 8 - 10 m betragen. Die Pflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Entlang des Lärmschuttwalles im Norden des Baugebietes ist standortgerecht, abwechslungsreich aufgabende Hecken zu pflanzen. Die Hecken sind mehrheitlich aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.
1.2 Straßen- und wegbegleitende Gehölzpflanzungen
Entlang der Erschließungsstraßen sind in ausreichend breiten Grünstreifen oder Baumstreifen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
Verkehrsbegleitende Maßnahmen (z.B. Fahrbahnbegrenzungen durch Baumreihe oder Baumreihe) sind die punktuelle Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Straßenbegleitgrüns sind im Rahmen der straßenbautechnischen Entscheidungssituation detailliert festzusetzen.
2. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON PRIVATEN GRÜN (NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN)
Je Baugrundstück sind mind. 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Deren Standort im privaten Gartenbereich ist frei wählbar.
3. PFLANZENAUFWAHL
3.1 Zulässig sind: standortgerecht, heimische Gehölze, Laubbäume, Obstbäume, blühende Sträucher und Klettergehölze.
Nicht zulässig sind: fremdländische Nadelgehölze, wie Thuja-Hecken etc., sowie Wälder in Arten und Sorten (Juniperus spec.).
3.2 Die öffentlichen Grünflächen sind mit gemischter Gruppenpflanzung anzulegen.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M = 1 : 25 000



VERFAHRENSVERMERKE
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Maibacher Straße" Df Hambach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich am 24.01.2002 bekannt gemacht. Die Bürgerbegehrung gem. § 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat am 15.04.2004 stattgefunden.
Dittelbrunn, 16.04.2004
Herlich 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2003, zuletzt geändert im September 2004 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2004 - 26.10.2004 öffentlich ausgestellt.
Dittelbrunn, 27.10.2004
Herlich 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2003, zuletzt geändert im September 2004 wurde vom Gemeinderat am 15.11.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Dittelbrunn, 16.11.2004
Herlich 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 15.11.2004 ist am 25.11.2004 bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedem am 15.11.2004 bekanntem Zeitpunkt in Hambach, Grottenweg 2, 97466 Dittelbrunn, während der allgemeinen Dienstleistungszeiten zur Einsichtnahme für jedermann zur Einsichtnahme bereit gehalten wird. Weiterhin 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, 26.11.2004
Herlich 1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Höhenfestsetzungen
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
Für stasie geeignete Grundstücke höchstens 30cm über der Strassenkante in Grundstücksmitte.
Für bergig geeignete Grundstücke darf die EG-Fertigfußbodenhöhe die höchste Stelle des ursprünglichen Geländes im Bereich der überbauten Fläche des Hauptgebäudes um höchstens 30cm übersteigen.
2. Garagen und Stellplätze
2.1 Stellplätze
2.1.1 Zahl der Stellplätze: Je Wohnnebel sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
2.1.2 Zufahrten zu Stellplätzen dürfen nicht eingetieft werden.
2.1.3 Die Garagentiefe darf 8,00m nicht überschreiten.
2.2 Garagen
Werden Garagen auf der Grundstücksfläche errichtet, darf die Wandhöhe im Mittel 3 m, bezogen auf die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche des Baugrundstücks, nicht überschreiten.
Soweit Grenzgaragen die Abstandslinienvorschriften der BauVO aufgrund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrt zur Garage im Mittel mit mind. 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagentriebs max. 8,00m und die Wandhöhe über dem Garagentriebs max. 3,00m beträgt.
2.3
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen. Der Stauraum darf nicht eingetieft werden.
2.4
Pro Grundstück ist nur eine Garage mit max. 6m Breite zulässig.
2.5
Im WA I, WA II, WA III und WA V sind Garagen und Stellplätze außerhalb der festgesetzten GA, GGA und GGA - Flächen unzulässig.
3. Gestaltung der Außenwände
Für Außenwände sind Putz, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandmauerwerk) und Holz zulässig.
4. Dachgestaltung
4.1 Firsthöhe
Die Firsthöhe für die Firsthöhe, gerechnet als Oberkante Fertigfußboden EG, wird folgendermaßen festgesetzt, soweit im Bebauungsplan keine konkreten Firsthöhen (bezogen auf m ü NN) vorgegeben sind:
WA I : 9,00m; WA II : 9,00m; WA IV : 8,00m
4.2 Dachbauten
4.2.1
Dachbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Giebel sind gleichmäßig, in einseitiger Anordnung, auf gleicher Höhe zu errichten. Die Breite der Einzelgaube darf 2,00 m, die Gesamtbreite der Giebelbreite die Hälfte der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortungsmittel muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Giebeln muss ein gleicher Abstand, jedoch mindestens eine Gaubenbreite verbleiben. Doppelgiebel sind nicht zulässig. Der Gaubenfuss muss mind. 1,00 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Giebeln sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
4.2.2
Zwerggiebel deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenbreite liegen, oder max. 0,75 m vordere, sind zulässig. Die Breite der Zwerggiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortungsmittel muss mindestens 3,0 m betragen. Der First muss mindestens 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen.
4.2.3
Der maximale Anteil der Dachbauten und Zwerggiebel darf insgesamt die Hälfte der Dachflächenbreite nicht überschreiten.
4.2.4
Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig.
- 4.2.5 Material
Die Dachdeckung bei Dachbauten ist dem Hauptdach anzugleichen, oder in Dachfarbe zu vertiehlen. Seitliche Wandflächen sind mit Blech, Holz oder Putz zu versehen.
9. Verkehrsflächen
9.1 Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung, Entladung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungslinie der Straßenecken hinausragt, frei zu machen und frei zu halten. Bestehendes Gelände ist ggf. so weit abzuräumen, dass die Sichtweite ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe auch Art. 28 BauGrWG).
- 9.2 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die öffentlichen Verkehrsflächen zum Parken von Fahrzeugen dürfen nicht versiegelt werden. Es ist eine Befestigung durch Pflasterflächen mit Rastenfugen oder eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen vorzusehen. Asphaltierte Befestigungen dieser Stellen sind nicht zulässig. Grundstückszufahrten über öffentliche Verkehrsflächen zum Parken sind nicht zulässig.
- 9.3 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen können bis zur Baugrenze als Flächen für den Massenauftrag bei der Straßenerstellung herangezogen werden. Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaustrub, sowie der Vermeidung von Dämmrinnen der Straßenkörper.
Als Randbefestigung der öffentlichen Verkehrsflächen sind unterirdische Stützbauelemente (Pflasterbeton) mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.
10. Versicherungsfördernde Maßnahmen
10.1 Freiflächengestaltung
10.1.1
Zur Erhaltung der Versicherungsfähigkeit der Landschaft sind möglichst wenige Flächen zu versetzen.
10.1.2
Die Bepflanzung für die zu befestigten Freiflächen, wie Gehsteige, Fußwege und Pflasteranlagen, hat sich auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z. B. Pflaster mit Rastenfugen, Rasengraben, Schotterrasen und Schotter etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.
10.2 Niederschlagswasser
Im Baugebiet erfolgt die Entwässerung nach dem Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten.
11. Versorgungsanlagen und -leitungen
11.1 Führung
Das Verlegen von Versorgungsleitungen darf nur in unterirdischer Bauweise erfolgen. Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.
11.2 Pflöhen des Eigentümers (§ 126 BauGB)
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erleuchtungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Bebauungsplan
"An der Maibacher Straße"

Gemeinde Dittelbrunn
Gt. Hambach
Landkreis Schweinfurt

Datum Name
Entw. Mai 03 Mock
Gez. Aug. 04 Schimmer
Gepr. Aug. 04 Gemmer

M = 1 : 1000

Dittelbrunn, 16.11.2004

INGENIEURBÜRO DIPL.ING(FH) PETER GEMMER GmbH
AM SCHLEIFWEG 15 — TELEFON 09721/7431-0
97454 DITTELBRUNN
Reg. Nr. 1998/68/01