

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

Legend for planning symbols: MDW (Dörfliche Wohngebiete), Baugrenze, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, offene Bauweise, maximale Anzahl an Wohneinheiten, maximale Anzahl an Vollgeschossen, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, Straßen- und Wegbegrenzungslinie, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Private Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Ausgleichsfläche, Verringerungsmaßnahme, Wildobstbaum/Obstbaum, Mindestens ein Hochstamm, 5 zellige freiwachsende Hecke, 3 zellige freiwachsende Hecke.

B) Zeichnerische Hinweise

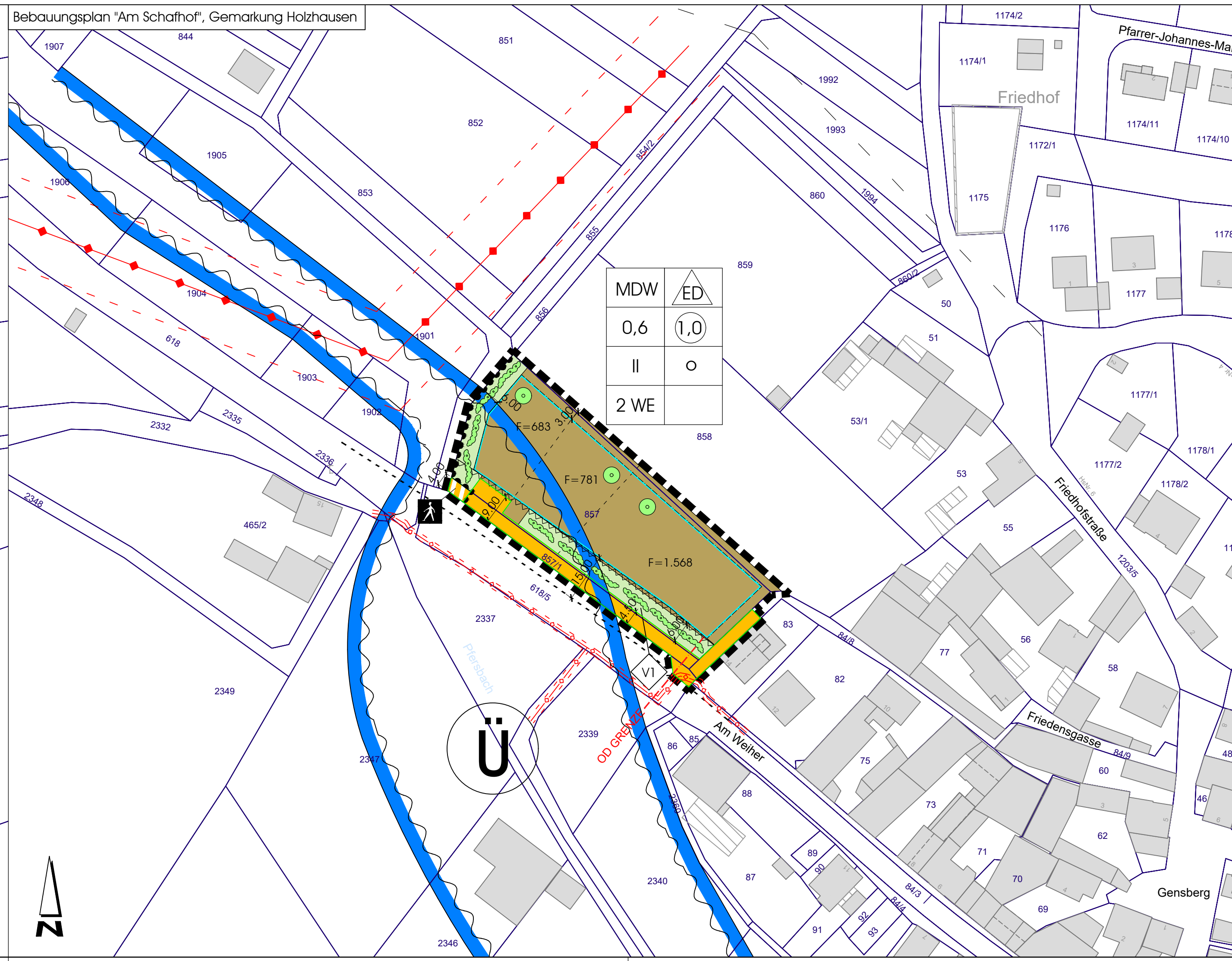
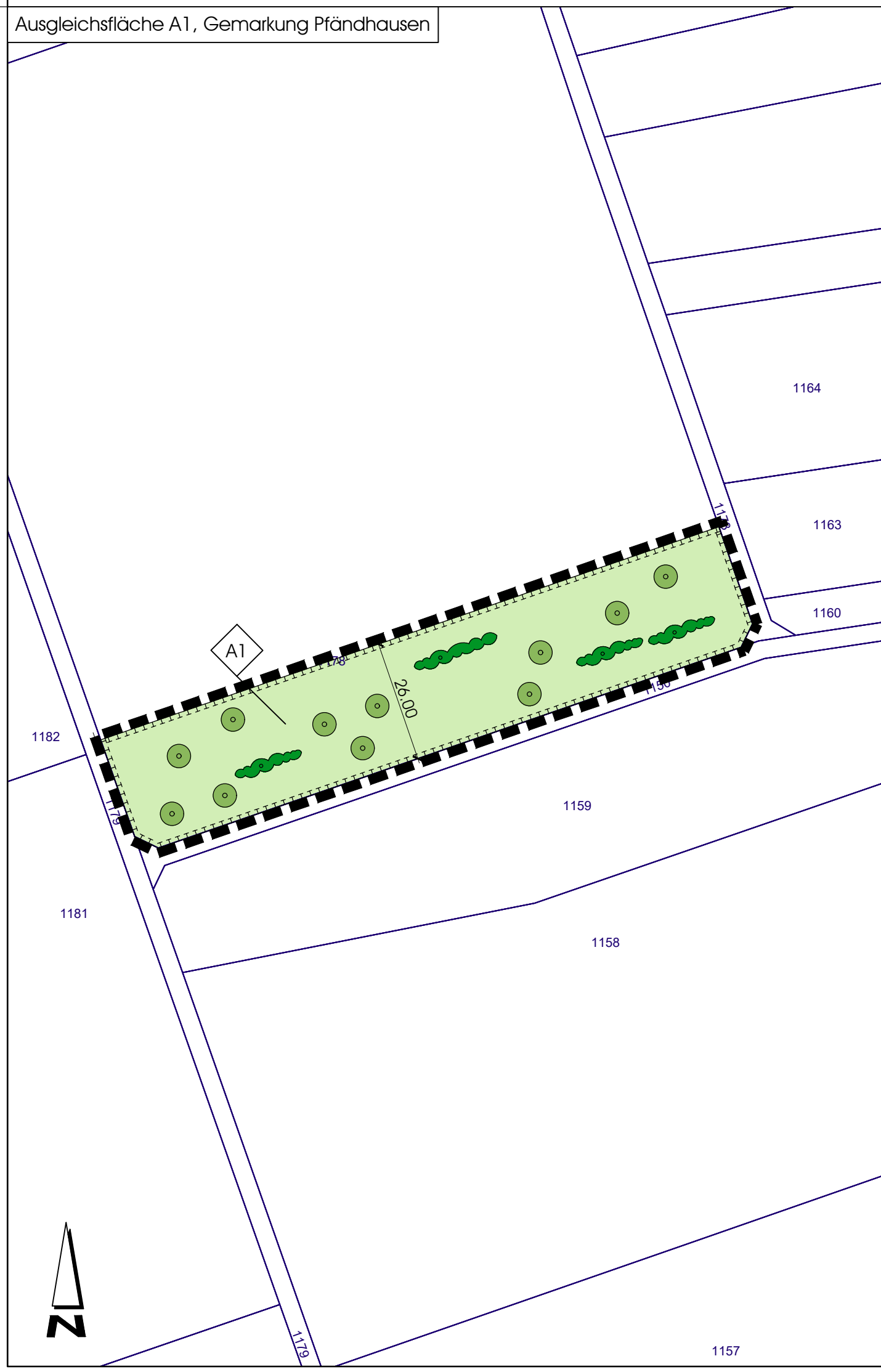
Legend for drawing notes: bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, Grundstücks- und Flurnummern, bestehende Gebäude, geplante Grundstücksgröße, Ortsdurchfahrts-Grenze, Fahrbahnaußenkante, Hauptversorgungsleitung, Überschwemmungsgebiet, Füllschema der Nutzungsschablonen.

C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Dörfliche Wohngebiete, gemäß §5a BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Für die Höheneinstellung der Gebäude, gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wird festgesetzt:
2.2 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
3. Zulässige Ausführung der Gebäude
3.1 Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune, rötlichschwarze, graue und anthrazitfarbene Farböne zu wählen.
3.2 Metalldeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldecken, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein.
3.3 Nebengebäude/Anbauten/Wintergärten/Garagen/Carports dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen haben.
3.4 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen haben.

- 3.5 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
4. Stellplätze
4.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen.
5. Einfriedungen
5.1 Alle Zäune müssen eine Bodentiefe von mind. 0,15 m einhalten.
5.2 Einfriedungen dürfen maximal eine Höhe von 1,60 m und eine unauffällige Farbgebung.
6. Versiegelung
6.1 Die Versiegelung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken.
7. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser
7.1 Das anfallende Schmutzwasser ist an den Mischwasserkanal / Sammler DN 700 B des AZV Obere Wentalmgemeinden anzuschließen.
7.2 Die Bebauung ist vor hangseitig aufließendem Niederschlags- und Schichtenwasser zu sichern.
7.3 Der AZV Obere Wentalmgemeinden ist in die Planung der Grundstücksentwässerungsleitungen auf privatem Grund und während der Bauausführung jener zur Kontrolle und Abnahme der Grundstücksentwässerungsleitungen und Revisionsschächte, vor Verfüllung mit einzu beziehen.
8. Grünordnung
8.1 Pflanzenauswahl: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen".
8.2 Pflanzenauswahl und Wuzelraum: Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wuzelraum (mind. 4 m² Baumschleibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
8.3 Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Baugfertigkei der Gebäude auf seinem Grundstück je 300 m² Grundstücksfläche mind. einen hochstammigen Obstbaum oder Laubbäum LI, Ordnung zu pflanzen.
8.4 Begrünung: Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja) sowie ein Formschnitt von Hecken und Bäumen ist nicht zulässig.
8.5 Vollzugsfristen: Die privaten verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

- 8.6 Die Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.7 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.8 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.9 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.10 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.11 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.12 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.13 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.14 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.15 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.16 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.17 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.18 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.19 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.20 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.21 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.22 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.23 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
8.24 Freiflächen- und Begrünungssetzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten.
8.25 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



- 9. Ausgleichs- und Verringerungsmaßnahmen
9.1 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan 'Am Schafhof' zugeordnet und liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf der FlNr 1178 der Gemarkung Pfandhausen.
A1: Ausgleichsmaßnahme "Streuobstwiese aus heimischen Obstbäumen und Wildobstbäumen mit landschaftlichen Hecken"
Ziele:
- Herstellen eines Magerrasens
- Herstellen einer Streuobstwiese aus Wildobstbäumen und heimischen Obstbäumen
- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
Maßnahmen:
- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung für Magerrasen
- Pflanzung von Wildobstbäumen, durchmischt mit Obstbäumen (lokal typische Kernsorten gemäß C) 10.7)
- Bei der Anpflanzung von Obstbäumen hat ein jährlicher Pflegeschnitt zu erfolgen.
- Pflanzung einer 5 zelligen, freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Pflanzschema (Pflanzschema und Artenauswahl gemäß C) 10.7)
- Erhaltung von 2-3 Brochstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 20 m über den Winter
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Einfall von jährlich offenem Brochstreifen auf der Fläche
- Vor der geplanten Ansaat muss die Fläche frühzeitig gepflügt werden und über eine Vegetationsperiode durch Schwarzbrache bzw. durch eine mehrmalige (je nach Witterungsverlauf 3-6 Bearbeitungsgänge) regelmäßige Bodenbearbeitung mit Grubber jeweils beim Einsetzen der Selbstbegrünung im vegetationsfreien Zustand gehalten werden.
9.2 Verringerungsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Am Schafhof' festgesetzt sind:
V 1: Verringerungsmaßnahme "Südliche und westliche Eingrünung des Baugebiets"
Ziele:
- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
Maßnahmen:
- Pflanzung einer 3 zelligen freiwachsenden Landschaftshecke; Pflanzschema und Artenauswahl gemäß C) 10.7)
- Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschmittweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen.
9.3 Vollzugsfristen: Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzenmaßnahmen und Einseten hat der Eigentümer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit, Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

- 10. Artenschutz
10.1 Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Bauteilzeit der ockerabstehenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis mind. Ende August, auszuführen.
11. Wasserrecht
Die Grundstücke liegen im 60m-Bereich des Piesbachs. Im Zuge des Bauantrags bzw. Freistellungsverfahrens ist demnach eine wasserrechtliche Erlaubnis mitzubearbeiten.
12. Textliche Hinweise
12.1 Denkmalschutz
12.2 Schutz vor Grundwasser
12.3 Entwässerung
12.4 Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen
12.5 Schutz vor Rauchgasbelastungen
12.6 Außenbeleuchtung
12.7 Benachbarte Nutzungen
12.8 Ökflächenkataster

Administrative information: Dittelbrunn, 26.09.2022 geändert und ergänzt, 23.01.2023 geändert und ergänzt, 24.04.2023. Includes contact information for Ingenieurbüro für Bauwesen and Gemeindegemeinschaft Dittelbrunn.

Gemeinde Dittelbrunn
Holzhausen
Landkreis Schweinfurt
Bebauungsplan für ein dörfliches Wohngebiet 'Am Schafhof'
M = 1 : 1000

Table with 2 columns: Name and Position. Lists officials: Dittelbrunn, den; Willi Warmuth, 1. Bürgermeister; Dittelbrunn, den; Willi Warmuth, 1. Bürgermeister; Dittelbrunn, den; Willi Warmuth, 1. Bürgermeister; Dittelbrunn, den; Willi Warmuth, 1. Bürgermeister; Dittelbrunn, den; Willi Warmuth, 1. Bürgermeister.