



I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschossflächenzahl GFZ
		E) Dachform
		F) Bauweise

2. Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO	Sonderbauflächen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ § 19 BauNVO	GFZ § 20 BauNVO	Art der Nutzung
①	II	0,4	0,7	WA
②	III	0,4	1,2	WA
③	III-DG	0,6	1,2	MI
④	IV	0,8	2,0	SO

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise
- △ Einzelhaus, zusätzlich im Bereich ②: △
- Baulinie
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn und des Gehweges
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- ▲ verbindlicher Einfahrtsbereich

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Strauch- und Heckenpflanzung (ohne Standortbindung)
- Baumpflanzung (ohne Standortbindung)

9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Trinkwasser

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Bestehende Flurstücknummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bauplatznummerierung, Bauplatzgröße, geplant
- Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Mögliche Gebäudestellung von Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

II. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

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

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "GRUND" wird

in Bereich 1 gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

in Bereich 2 gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

in Bereich 3 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt, und in Bereich 4 gemäß § 11 Abs. 2 als Sonderbaufläche-Pflegeheim (SO-Pflegeheim) ("sonstiges Sondergebiet") festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

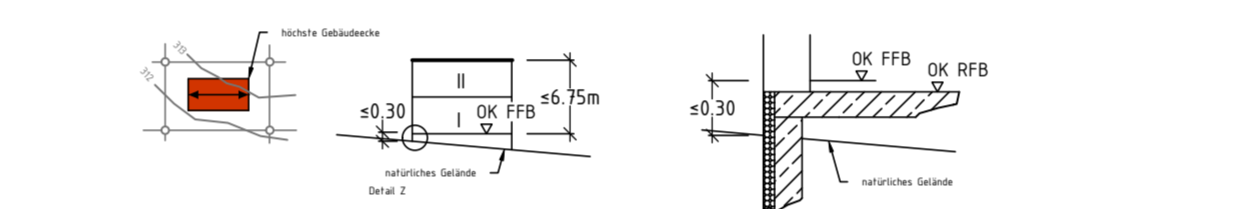
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

Bereich	Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss	Zulässig ist hierbei: FD - Flachdach	Bereich	Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss und Obergeschoss	Zulässig ist hierbei: FD - Flachdach
①		0° - 10°	②		0° - 10°
③	Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)		④	Grundsätzlich sind max. 4 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss	
		0° - 10°			0° - 10°

4. Höhenfestsetzung

OK Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseits max. 30cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke.

Die max. zulässige Traufpunkt der einzelnen Bereiche wird in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt. (Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeldeckung).)



Bereich ①
Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 1 auf 9,25m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Bereich ②
Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 2 auf 6,75m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Bereich ③
Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 3 auf 12,50m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Bereich ④
Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 4 auf 16,50m über OK Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses festgesetzt.

5. Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser (zusätzlich im Bereich ②): Einzel- und Doppelhäuser) Anzahl Vollgeschosse ist abhängig von der jeweiligen Nutzungsschablone (siehe Pkt. 3.).

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) bis zu einer maximalen Wandlänge von 9,0 m. Diese haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Stauraum von mindestens fünf Metern einzuhalten. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO ist bindend. Abweichungen sind nicht zulässig.

8. Festsetzungen über die äußere und technische Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 8.1 Allgemeines**
In allen Bereichen, unabhängig der jeweiligen Nutzungsschablone sind die Bedachungen mind. als extensiv-begrüntes Retentionsdach mit einem Retentionsvolumen von mind. 70l/m² auszuführen.
In allen Bereichen, unabhängig der jeweiligen Nutzungsschablone sind Retentionszisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 4,5m³, einem Dauereinstau von mind. 2,0m³ und einer Drosselabgabe von max. 15l/(s+ha) vorzuhalten.
In den Bereichen 1 und 2 je Bauparzelle mind. eine Photovoltaikanlage mit mind. 7,5kWp zu errichten und zu betreiben. Diese können auf allen Dächern unter Beachtung des Art. 30 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO angebracht werden. Bereiche 3 und 4 mind. gem. § 36 GEG i. Vbdg. m. § 10 (2) Nr. 3 und § 23 (1) GEG.
- 8.2 Dacheindeckung**
Dacheindeckungen sind mindestens als extensivbegrüntes Retentionsdach oder höherwertig (Intensivbegrünung) auszuführen.
- 8.3 Fassaden**
Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzvertäfelungen, sowie Metallvertäfelungen in Holzoptik oder in gedeckten ortsbüblichen Farben zulässig. Ausnahmen werden für zusätzliche Fassadenphotovoltaikanlagen zugelassen.

8.4 Garagen und Stellplätze

Garagen, sowie offene und überdachte Stellplätze (Carpports) sind im ausgewiesenen Einfahrtsbereich zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carpports) dürfen nur entlang der Flurstücksgrenze sowie an der Rückseite verkleidet werden.
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück zu errichten. Der in § 2 (1) GaStellV geforderte vorgelagerte Stauraum wird auf 5,0 m festgelegt. Die Lage weiterer nicht überdachter Stellplätze kann frei gewählt werden.
Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) müssen sich in Form und Farbe der Gestaltung des Wohnhauses anpassen.
In den als MI- und SO-Gebiet gekennzeichneten Parzellen ist die Anlage zur GaStellV maßgeblich.

Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.
Müllbehältereinhausungen müssen sich in Form und Farbe der Gesamtheitlichen Gestaltung des Anwesens anpassen.

8.5 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster oder Drampflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.
Empfohlen wird hierbei die unterirdische Installation einer Zisterne mit ca. 2,5 m³ Fassungsvermögen um anfallendes Niederschlagswasser nachhaltig auf dem eigenen Grundstück zu nutzen.

8.6 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune (einschließlich eines ggf. notwendigen, max. 0,20 m hohen Zaunsockels) an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m (gemessen ab der Geländeoberkante b.z.w. Oberkante Erschließungsstraße bis zur Zaunoberkante). Zaunsockel dürfen nur an der Straßenseite errichtet werden. Entlang aller weiteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen.

Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben der Artenliste (s. Begründung, Kap.14) oder die Errichtung von Trockenmauern aus Naturstein zulässig.

9. Textliche Festsetzung der Grünordnung

- 9.1** Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Sog. Steingärten und Schotterflächen als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl ist heimischen Arten entsprechend der Artenliste (9.5) der Vorzug zu geben.
- 9.2** Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei heimische Laubbäume II. Ordnung oder 2 Obstbaum-Hochstämmle zu pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.
- 9.3** Die Bepflanzung zur freien Landschaft ist mit heimischen Gehölzen autochthoner Herkunft zu gestalten. Die Eingrünung erfolgt als freiwachsende, 2-3-reihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Gehölzliste (9.5).
- 9.4** Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.
- 9.5** Gehölzliste:

Bäume	Qualität:	H., Juv., SHU	14-16cm
-Hochstämmle	acer campestre	Feldahorn	
	carpinus betulus	Hainbuche	
	prunus avium	Vogelkirsche	
	quercus petraea	Traubeneiche	
	sorbus torminalis	Eisbeere	
	filix cordata	Winterlinde	
-Obstbäume	Qualität:	H., Juv., SHU	8-10cm, Kronenansatz ab 160cm
Bäume lokal bewährter Sorten von:			
	Apfel		
	Birne		
	Kirsche		
	Mispel		
	Spierling		
	Walnuss		
	Zwetschge		

Freiwachsende Hecke Pflanzverband: 1,0 x 1,3m, Heisteranteil 5%

-Heister	Qualität:	LHst., Juv., 100-125cm
Ac	acer campestre	Feldahorn
Cb	carpinus betulus	Hainbuche
Ms	malus sylvestris	Holzappel
Pa	prunus avium	Vogelkirsche
Pt	Populus tremula	Zitterpappel
Pp	pyrus pyraeata	Wildbirne
Op	quercus petraea	Traubeneiche

-Sträucher	Qualität:	I.Str., Juv., 60-100cm
Ca	corlylus avellana	Haselnuss
Cl	crataegus laevigata	zweigiffiger Weißdorn
Em	crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn
Cna	cornus mas	Kornelkirsche
Cs	cornus sanguinea	roter Hartriegel
Ee	euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lv	ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lx	lonicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Ps	prunus spinosa	Schlehe
Ra	rosa arvensis	Kriechrose
Rc	rosa canina	Hundsrose
Rr	rosa rubiginosa	Weinrose
Rca	rhamnus catharticus	gewöhnlicher Kreuzdorn
Sn	sambucus nigra	schwarzer Hollunder
Vl	viburnum lantana	wolliger Schneeball

10. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- 10.1** Gehölzrodungen erfolgen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- 10.2** Bäume ab einem Stammdurchmesser von 15cm sind auf Spuren dauerhafter Besiedelung wie Höhlenbewohner oder Vogelhorste durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

2. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das gespeicherte Wasser zur Beregnung von Garten- und Grünanlagen zu nutzen. Ferner besteht durch Beantragung und Einbau eines zusätzlichen Wasserzählers die Möglichkeit dieses als Brauchwasser im Gebäude (z.B. Toilettenspülungen) zu nutzen.

3. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die DIN 1986-100 und die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

V. Schutzzonen

- Biotop

VI. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

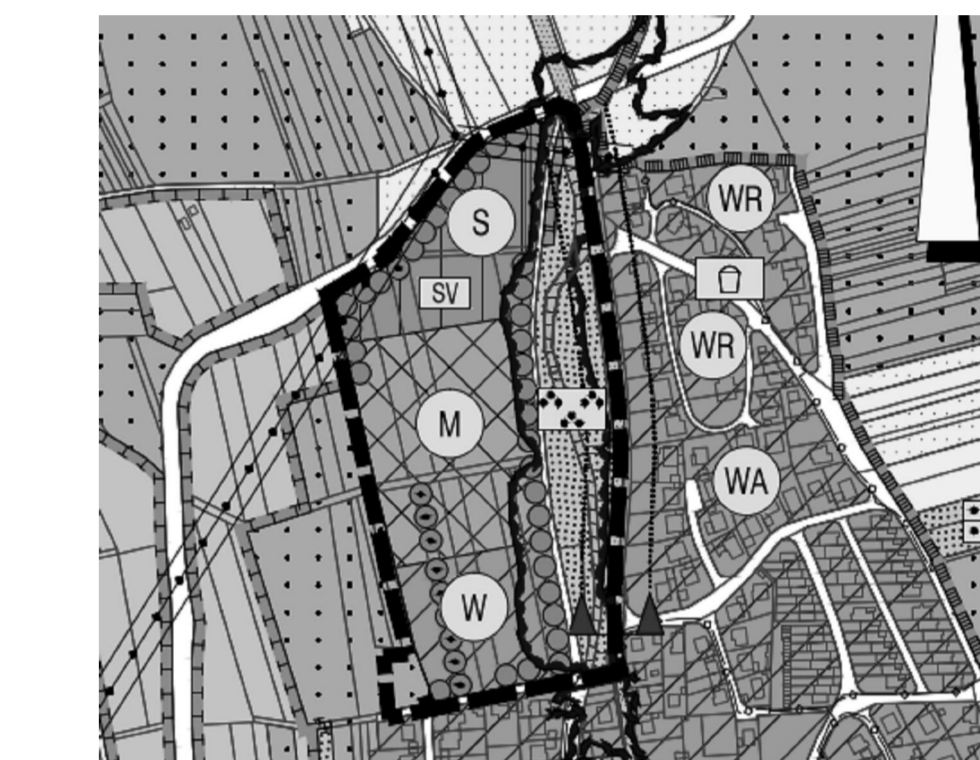


Abbildung aus 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "GRUND"

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Dittelbrunn hat in seiner Sitzung am _____ die Einleitung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. "GRUND" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am _____ ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beauftragt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Dittelbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Dittelbrunn, den _____

1. Bürgermeister _____

Ausgefertigt _____

Dittelbrunn, den _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

1. Bürgermeister _____

Nr.	Änderungen	geändert	Name	geprüft	Name
Vorhaben:	Aufstellung des Bebauungsplanes "GRUND" in Dittelbrunn	Projekt Nr.	02/2022/154	VORENTWURF	
Landkreis:	Schweinfurt	Plan Nr.	2	Anlage Nr.	1
Maßstab:	1:1000	entw.	Jan. 2022	Friedrich	
		gez.	Juli 2022	Friedrich	
		gepr.	Juli 2022	Ruck	
Vorhabenträger:	Gemeinde Dittelbrunn Rathausplatz 1 97456 Dittelbrunn	Entwurfsverfasser:	Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Straße 3 a 97483 Eitmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50		
Datum	Unterschrift	21. Juli 2022	Datum	Unterschrift	