



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 Einfahrtbereich

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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) 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 Bebauungsplanes 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 ①	Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss	Bereich ②	Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss und Obergeschoss
-----------	--	-----------	--

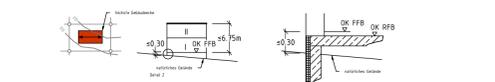
Bereich ③	Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)	Bereich ④	Grundsätzlich sind max. 4 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss
-----------	---	-----------	---

Zulässig ist hierbei: FD - Flachdach	0° - 10°	Zulässig ist hierbei: FD - Flachdach	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 werden 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 Baugebiet 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) vorzuzulassen.

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 Holzverkleidungen, sowie Metallverkleidungen 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 Einfahrtbereich zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carpports) dürfen nur entlang der Flurstücksgrenze sowie an der Rückseite verkleidet werden.

Je Wohninheit 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-Hochstämme 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, 3xv, SHU 14-16cm
-Hochstämme	Feldahorn
-acer campestre	Hainbuche
carpinus betulus	Vogelkirsche
prunus avium	Traubeneiche
quercus petraea	Eisbeere
sorbus torminalis	Winterlinde
filix cordata	

-Obstbäume	Qualität: H, 2xv, 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: LHel, 1xv, 100-125cm
Ac	acer campestre
Cb	carpinus betulus
Ms	malus sylvestris
Pa	prunus avium
Pt	Populus tremula
Pp	pyrus pyraeata
Op	quercus petraea

-Sträucher	Qualität: I,Str., 1xv, 60-100cm
Ca	corlylus avellana
Cl	crataegus laevigata
Em	crataegus monogyna
Cna	cornus mas
Cs	cornus sanguinea
Ee	euonymus europaeus
Lv	ligustrum vulgare
Lx	lonicera xylosteum
Ps	prunus spinosa
Ra	rosa arvensis
Rc	rosa canina
Rr	rosa rubiginosa
Rca	rhamnus catharticus
Sn	sambucus nigra
Vl	viburnum lantana

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 Besiedlung wie Höhlenbewohner oder Vogelhorste durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

11. Lärmschutz

Für den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimaanlage, Abluftführung, Wärmepumpen o.ä.) wird am maßgeblichen Immissionsort ein Teilbereichspegel i. S. d. Nr. 3.21 Abs. 2 der TA-Lärm von tags max. 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

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

	Biotope
--	---------

VI. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

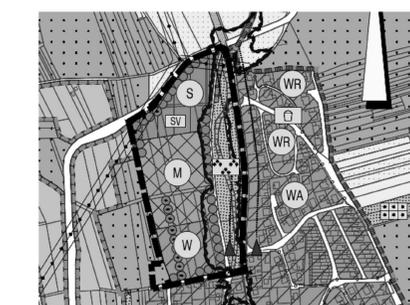


Abbildung aus 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "GRUND"

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 _____

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ im Amtsblatt des Landkreises Nr. _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft.

Dittelbrunn, den _____

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	
Vorbereitender:	Gemeinde Dittelbrunn	Entwurfsverfasser:	Technisches Büro Werner TBW		
	Rathausplatz 1		Oskar-Serrand-Straße 3 a		
	97483 Dittelbrunn		97483 Eitmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50		
Datum	_____	21. Juli 2022	Datum		
Unterschrift	_____	_____	Unterschrift		