

I. 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 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I. S. 226) m.w.v. 29.07.2026
- der Baumutzungsverordnung (BauMVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176) m.w.v. 07.07.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-I-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

II. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

AI Art der baulichen Nutzung
BI Zahl der Vollgeschosse
CI Grundflächenzahl GRZ
DI Geschossflächenzahl GFZ
EI Dachform
FI 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)
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
①	III+SG (kein VG)	0,4	①,2	WA
②	III+SG (kein VG)	0,6	①,2	MI
③	III+SG (kein VG)	0,6	①,4	MI
④	IV	0,8	②,0	SO
⑤	II	0,8	②,0	SO

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

Offene Bauweise
Einzelhaus

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

Gehwegfläche, mit Angabe der Breite
Straßenfläche, mit Angabe der Breite
Sichtdreieck mit Längenangabe, der Bereich ist von Einfriedungen und Bewuchs höher 80cm über dem Niveau der Erschließungsstraße freizuhalten.

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

Öffentliche Grünfläche
Zwingend zu erhaltender Baumbestand (☉) und festgesetzte Neupflanzungen (☉); Schutzstreifenbreite je 5,00 m rechts und links der Stammachse
Ausgleichsfläche, wird als "Waldsaum" angelegt werden; Bereich wird muldenförmig ausgebildet, wird von Anwandweg durchbrochen
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
private Strauch- und Heckenpflanzung, mind. 3-reihig mit 5% Heisteranteil (ohne Standortbindung, gemäß privates Pflanzschema, Gehölzliste 85)
Strauch- und Heckenpflanzung (ohne Standortbindung)
Baumpflanzung (ohne Standortbindung)

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

Schmutzwasser
Regenwasser
Trinkwasser
20kV-Leitung mit Freileitzone, 11m beidseitig Achse

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Bestehende Flurstücksnummern
Bestehende Grundstücksgrenzen
Höhensichtlinien
Geplante Grundstücksgrenzen
Bauplatznummerierung
Bauplatzgröße, geplant
Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstückslinien
Anwandweg zur Waldbewirtschaftung

11. Hochwasserschutz

H0100-Linie: von einem 100-jährlichen-Hochwasserereignis betroffener Bereich

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 24,4 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 (3) BauNVO sind nicht zulässig;

in Bereich 2 und 3 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt;

in Bereich 4 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonderbaufläche-Pflegeheim (SO-Pflegeheim) ("sonstiges Sondergebiet") festgesetzt

und in Bereich 5 gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonderbaufläche- Versorgung & Heizkraftwerk (SO-Versorgung & Heizkraftwerk) ("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 + 1 Staffelgeschoss mit max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses zulässig (mindestens eine Seite eingetrichtert). Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss.

Zulässig ist hierbei: FD/ PD - Flach-/ Pultdach 0° - 10°

Bereich ③: Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss mit max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses zulässig (mindestens eine Seite eingetrichtert). Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss.

Zulässig ist hierbei: FD/ PD - Flach-/ Pultdach 0° - 10°

Bereich ⑤: Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss und Obergeschoss

Zulässig ist hierbei: FD/ PD - Flach-/ Pultdach 0° - 10°

Bereich ②: Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss mit max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses zulässig (mindestens eine Seite eingetrichtert). Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss.

Zulässig ist hierbei: FD/ PD - Flach-/ Pultdach 0° - 10°

Bereich ④: Grundsätzlich sind max. 4 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss

Zulässig ist hierbei: FD/ PD - Flach-/ Pultdach 0° - 10°

Bäume (Qualität: H, 3xv, SIU 10-12cm):
Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Pyrus communis
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Holzapfel
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Kulturbirne
Eberesche
Speierling
Elsbeere
Winterlinde
Sommerlinde

Obstbäume (Qualität: H, 2xv, SIU 8-10cm):
Arten in lokal bewährten Sorten von
Apfel
Birne
Kirsche
Speierling
Walnuss
Zwetschge

Heister (Qualität: I/Hei, 1xv, 100-125cm):
Acer campestre
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus pyrastra
Sorbus torminalis

Feldahorn
Holzapfel
Vogelkirsche
Wildbirne
Elsbeere

4. Höhenfestsetzung

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

Die max. zulässige Gebäudehöhe der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.

Exemplarische Darstellung:

Bereich ①: Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss.
Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 1 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Bereich ②: Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss.
Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Bereich ③: Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss.
Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 3 auf 16,50m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Bereich ④: Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss.
Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 4 auf 16,50m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Bereich ⑤: Die max. zulässige Gebäudehöhe, inkl. Attika wird im Bereich 5 auf 9,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.
Kann darf eine Höhe von max. 15,00m bezogen auf OK Fertigfußboden Erdgeschoss nicht überschreiten.

5. Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.
Als Baumformen sind zugelassen: Einzelhäuser

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

7.1 Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind mindestens als extensivbegrüntes Retentionsdach oder höherwertig (Intensivbegrünung) auszuführen.

7.2 Garagen und Stellplätze
Je Wohneinheit sind 1 Stellplätze zu errichten.

7.3 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster) der Vorzug zu geben. Wasseroffene Beläge werden mit einem Faktor von 0,6 in die versiegelte Fläche eingerechnet.
Je m² versiegelter Fläche ist auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von 0,015m³ mit einer Drosselabgabe von max. 15l/s*ha zu schaffen. Alle Niederschlagswasserreinrichtungen müssen hierauf angeschlossen werden.
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bleiben Stellplätze und Zufahrten, sofern diese mit versickerungsfähigem Material ausgeführt, z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o.Ä. (kein Drainpflaster), bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt. Drain-Pflaster wird mit einem Faktor von 0,6 eingerechnet. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

8. Textliche Festsetzung der Grünordnung

8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Sog. Steingärten und Schotterflächen als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl sind einheimische Arten gemäß der Gehölzliste (85) zu verwenden.

8.2 Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.

8.3 Die Bepflanzung zur freien Landschaft ist mit einheimischen 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 (85).

8.4 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

8.5 Gehölzliste:

Sträucher (Qualität: v.Str. 60-100cm):
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Salix caprea
Sambucus nigra Schwarzer

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Zweigflügler Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Rainweide, Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Hunds-Rose
Wein-Rose
Schliehe
Rhamnus Kreuzdorn
Salweide
Holunder

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

9.1 Gehölzrodungen erfolgen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

9.2 Bäume ab einem Stammdurchmesser von 15cm sind auf Spuren dauerhafter Besiedelung wie Höhlenbewohner oder Vogelhorste durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

9.3 Die Arbeiten zur Baufeldräumung auf Ackerflächen erfolgen möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum Okt. - Febr. Nüssen die Arbeiten ganz oder teilweise während der Vogelbrutzeit erfolgen, muss das erforderliche Baufeld während der gesamten Vogelbrutzeit als Schwarzbrache vorgehalten werden, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

10. Lärmschutz

Für den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführung, Wärmepumpen o.ä.) werden die jeweiligen Höchstwerte der DIN 18005 und der TA-Lärm als zwingend einzuhalten festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

Lüftungs-, Ventilations- und Zuluftöffnungen sind auf der nördlichen Seite anzuordnen. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen um häufige Schallemissionen zu vermeiden. Die Emissionen dürfen die in der TA-Lärm, Nr. 6 nicht überschreiten.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Art. 8 Abs.1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsaffung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend eine Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

2. Regenwassernutzung

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begrünten Flachdächern wird ein wasserspeicherndes Systemaufbau empfohlen.

3. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen. Diese sind zu dämpfen.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unverschlusste Oberflächen-, Drain- und Schichtenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die kommunale Entwässerungssatzung ist zu beachten.

5. Altlasten

Sollten bei den durchzuführenden Aushub-, Erd- und Grabungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder auffällige Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Haßberge, SO III/5-Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Oberflächen- und Niederschlagswasser

- Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere Unterlieger führt.

- Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge frei zu halten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluß behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen die das Eindringen von Oberflächenwasser in Erd- und Kellerschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante/ Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster, sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

V. Schutzzonen

B Biotop

VI. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

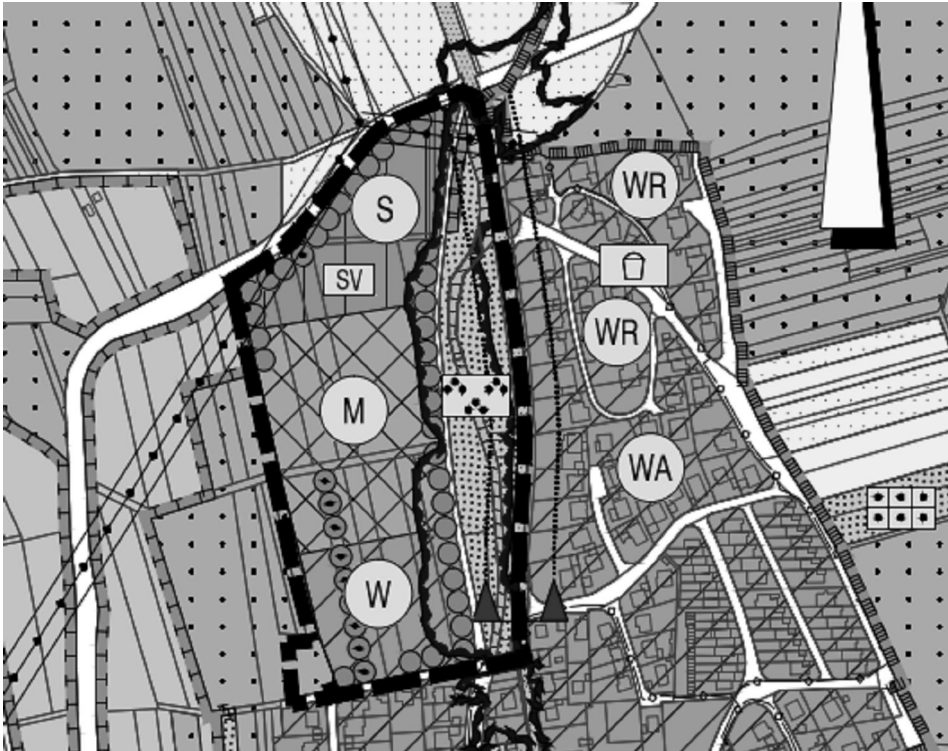


Abbildung aus 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "GRUND"

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat Dittellbrunn hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans 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 für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus der Gemeinde Dittellbrunn, Rathausplatz 1, 97456 Dittellbrunn - Hambach, während der Dienststunden bereitgestellt und öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Dittellbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats Dittellbrunn vom _____ den Bebauungsplan "Grund" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Dittellbrunn, den _____
(Gemeinde)

Wurmuth, Bürgermeister

(Siegel)

Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____, AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

_____, den
(Regierung/Landratsamt)
Unterzeichner/-in

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Dittellbrunn, den _____
(Gemeinde)

Wurmuth, Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dittellbrunn, den _____
(Gemeinde)

Wurmuth, Bürgermeister

(Siegel)