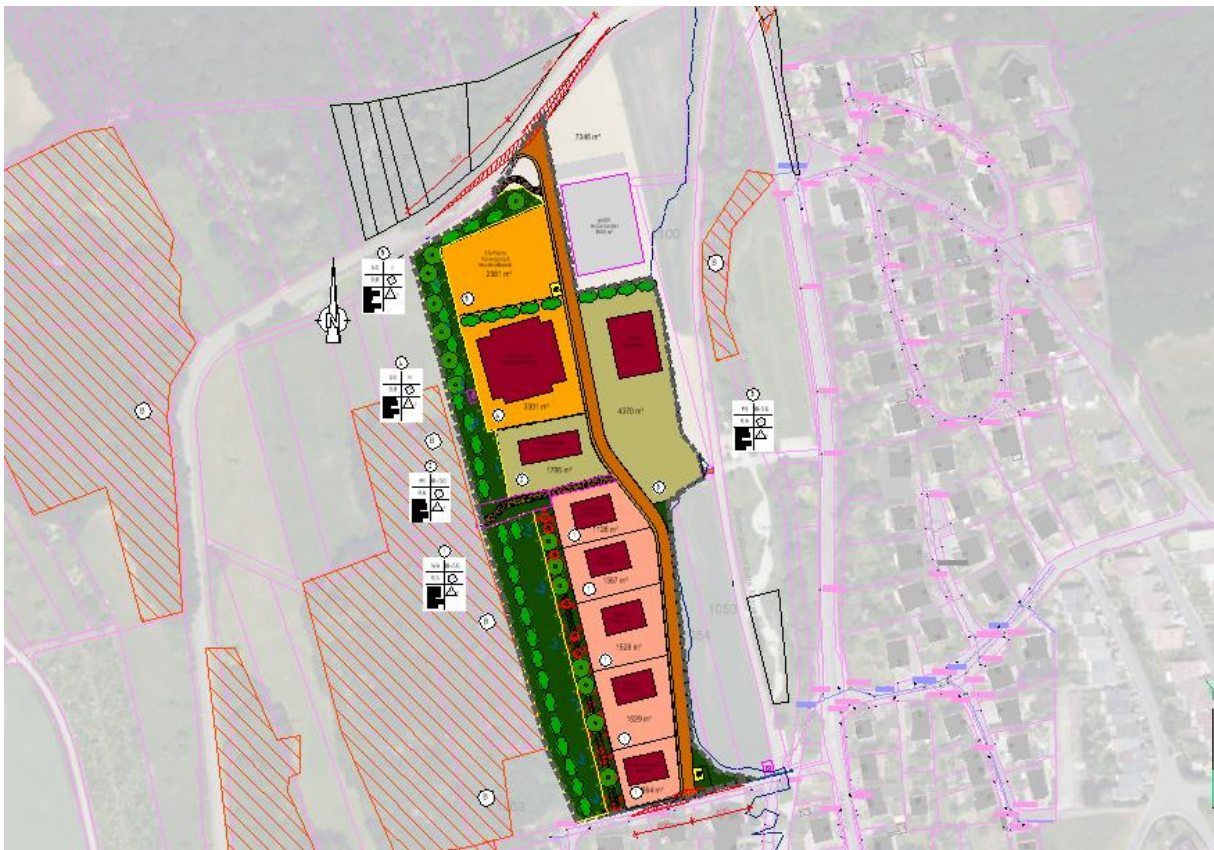


Begründung

vom 11. Juni 2026

zum Entwurf des

Bebauungsplanes „Grund“ mit integrierter Grünordnung



Gemeinde Dittelbrunn

Rathausplatz 1
97456 Dittelbrunn



Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Anlass zur Planung und Bedarfsermittlung	3
1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen	3
1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Baugebietes	3
1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen	4
1.2.1 Die Fläche „Grund“	4
1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand: 08. Februar 2022)	5
1.4 Flächennutzungsplan	6
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	8
2.1 Lage im Raum	8
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	8
2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich	8
2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	10
2.2.3 Topographische Gegebenheiten	10
2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes	11
2.2.4.1 Flächennutzung	11
2.2.4.2 Grünbestand	11
2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler	11
2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten	12
2.2.7 Kampfmittel	12
3. Erschließung	13
3.1 Verkehr	13
3.2 Ver- und Entsorgung	13
3.2.1 Trinkwasser	13
3.2.2 Abwasserentsorgung	13
3.2.3 Außeneinzugsgebiet	14
3.2.4 Energieversorgung	14
3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung	15
3.3 Bodenverhältnisse	15
3.4 Innere Erschließung	17
3.4.1 Verkehr	17

3.4.1.1 Fließender Verkehr	17
3.4.1.2 Ruhender Verkehr	17
3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein	18
3.4.2.1 Abwasser	18
4. Planungsziele	19
4.1 Ziele	19
4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung	19
5. Flächenbilanz	21
6. Inhalt des Bebauungsplanes	22
6.1 Allgemeines	22
6.2 Art der baulichen Nutzung	22
6.3 Maß der baulichen Nutzung	22
6.4 Höhenfestsetzung	23
6.5 Bauweise	24
6.6.1 Überbaubare Grundstücksflächen	24
7. Immissionsschutz	25
8. Bodenordnung/ Erschließungskosten	27
9. Verfahren	27

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass zur Planung und Bedarfsermittlung

Um den erforderlichen Bedarf zu ermitteln wurden im Vorfeld der Planungen die Bewegungsstatistiken der Personen mit AW/HAW ausgewertet.

Wie in nachfolgender Tabelle ersichtliche hat in den Jahren 2016 bis einschließlich 2025 die Einwohnerzahl von Dittelbrunn um 954 EW zugenommen.

	Anfangsstand	Geburten	Sterbefälle	Zuzüge	Umzüge	Wegzüge	nicht zugeordnet	Endstand	n	Bevölkerungsentwicklung		
										Saldo Geb./ Sterbef.	Saldo Wanderung	Saldo
2016	2739	26	0	165	29	45	2	2885	1	26	120	146
2017	2884	16	0	172	44	42	5	3030	2	16	130	146
2018	3036	22	0	151	24	43	3	3166	3	22	108	130
2019	3167	20	0	184	20	65	0	3306	4	20	119	139
2020	3306	25	0	242	34	41	0	3532	5	25	201	226
2021	3531	31	38	260	32	222	0	3562	6	-7	38	31
2022	3563	32	43	317	43	210	0	3659	7	-11	107	96
2023	3660	15	41	305	48	224	2	3715	8	-26	81	55
2024	3717	32	45	259	21	251	0	3712	9	-13	8	-5
2025	3714	24	48	243	42	240	1	3693	10	-24	3	-21
2026	3693								11			

Entgegen des demografischen Trends entwickelte sich trotz Corona die Einwohnerzahl deutlich nach oben. Begründet wird dies vor allem mit der Lage Dittelbrunns unmittelbar als Nachbarort von Schweinfurt als Pendlerziel mit vielen Arbeitsplätzen, als auch durch die im Homeoffice arbeitenden Rückkehrer der Corona Krise.

Ferner hat sich auch die statistische Anzahl der Bewohner je Haushalt über die letzten Jahrzehnte (ca. 2 EW/ Haushalt) hinweg reduziert, was zu einem gesteigerten Bedarf an Wohnraum/ Haushalten führt.

Anhand dieser Zahlen würde ein Bedarf an ca. 477 Wohneinheiten/ Haushalten ergeben.

Durch die geplanten Bebauungen des Baugebietes „Grund“ wird sich hier keine Bedarfsdeckung einstellen lassen, da die Anzahl der neu zu schaffenden Wohneinheiten deutlich unter dem statistisch benötigtem Wohnraum bewegen wird.

In der Bedarfsermittlung blieben die bestehenden Wohneinheiten/ Haushalte, welche sich durch den demographischen Wandel auch anhand ihrer Einwohnerzahlen reduziert haben unberücksichtigt.

Das Baugebiet „Grund“ soll vorrangig den Bedarf an demografisch bedingten Dienstleistungen decken.

1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen

Die Gemeinde Dittelbrunn mit ihren Gemeindeteilen Dittelbrunn, Hambach, Pfändhausen und Holzhausen liegt in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im

Nahbereich des Oberzentrums Schweinfurt. Der Bereich um Schweinfurt soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt im Hinblick auf die Entwicklung der gesamten Region gesichert und gestärkt werden. Die Gemeinde Dittelbrunn nimmt eine überwiegend regionale Impulsgeberfunktion für den umliegenden allgemeinen ländlichen Raum wahr.

1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes

Die vorliegende Planung, basierend auf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dittelbrunn, wird durch dessen raumplanerische Funktion und Vorgabe, sowie den Festlegungen und Forderungen des Regionalplanes Main-Rhön (3), sowie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) begründet.

Auch wenn es auf Grund des Hochwasserschutzkonzeptes zu Abweichungen bei den Nutzungsarten innerhalb des geplanten Geltungsbereiches kommt, sieht die Gemeinde Dittelbrunn den Bebauungsplan „Grund“ trotzdem als aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans heraus an.

Aus Sicht der Gemeinde liegen überwiegend Gründe des Allgemeinwohls für die Umsetzung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grund“ vor:

- es bestehen keine anderen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung, bzw. es können keine anderen generiert werden;
- das auszuweisende Baugebiet „Grund“ grenzt unmittelbar an bestehende Baugebiete an;
- durch die geplanten vorgelagerten Retentionsmaßnahmen hinsichtlich Hochwasserschutz sind für die Oberlieger keine Verschlechterungen und für die Unterlieger teils erhebliche Verbesserungen zu erwarten.

1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen

Die Gemeindeverwaltung hat die Flächen, welche die aktuelle 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet, daraufhin untersucht, wie diese Gebiete unter den Aspekten der erschließungstechnischen, wirtschaftlichen, immissionsschutzfachlichen, bodenordnungsrechtlichen und anderen Gegebenheiten zu bewerten sind.

In diesem Zuge wurden sämtliche Möglichkeiten innerörtlicher Nachverdichtungen und auch der Erwerb/ Rückkauf von Baulücken seitens der Gemeinde Dittelbrunn geprüft.

Diese Initiativen scheiterten jedoch allesamt an den derzeitigen Eigentümern. Aus diesem Grund wurde der nachfolgend untersuchte Bereich präferiert.

1.2.1 Die Fläche „Grund“

Für den Bereich „Grund“ liegen günstige Voraussetzungen für die geplante Erschließung vor. Die Gemeinde Dittelbrunn konnte hier in Verbindung mit Privatinvestoren den größten Teil der erforderlichen Flächen, inklusive nötiger Ausgleichsflächen, zu einem wirtschaftlichen Preis erwerben.

Städtebaulich ist hervorzuheben, dass dieser nördliche Bereich westlich der Hauptstraße bereits jetzt die Installation des Generationenparks Marienbachtal beinhaltet. Im Zuge des fortschreitenden demographischen Wandels soll das geplante Wohn-, Misch- und Sondergebiet seinen Beitrag hierzu leisten und u.a. dem Mangel an diversen medizinischen Versorgungsdienstleistungen beheben.

Ferner bieten sich durch die Staffelung und Aufteilung des geplanten Baugebietes „Grund“ Möglichkeiten für jungen Familien und welche die es noch werden wollen ihre Eigenheimträume zu verwirklichen.

Durch die Seniorenwohneinrichtungen im MI-Gebiet werden als Folgeeffekt vermutlich auch im Bestandsort wieder Immobilien frei und auf den Markt kommen, da man auf diese Weise den Einwohnern die Möglichkeit eröffnet in ihrem angestammten Wohnumfeld zu verbleiben. Durch die Schaffung möglicher neuer Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs würden sie auch die Möglichkeit einer überregionalen Verbindung haben.

Ergebnis:

Aus diesen Gründen ist im Falle einer Neuausweisung des Baugebietes „Grund“ eine gute Möglichkeit.

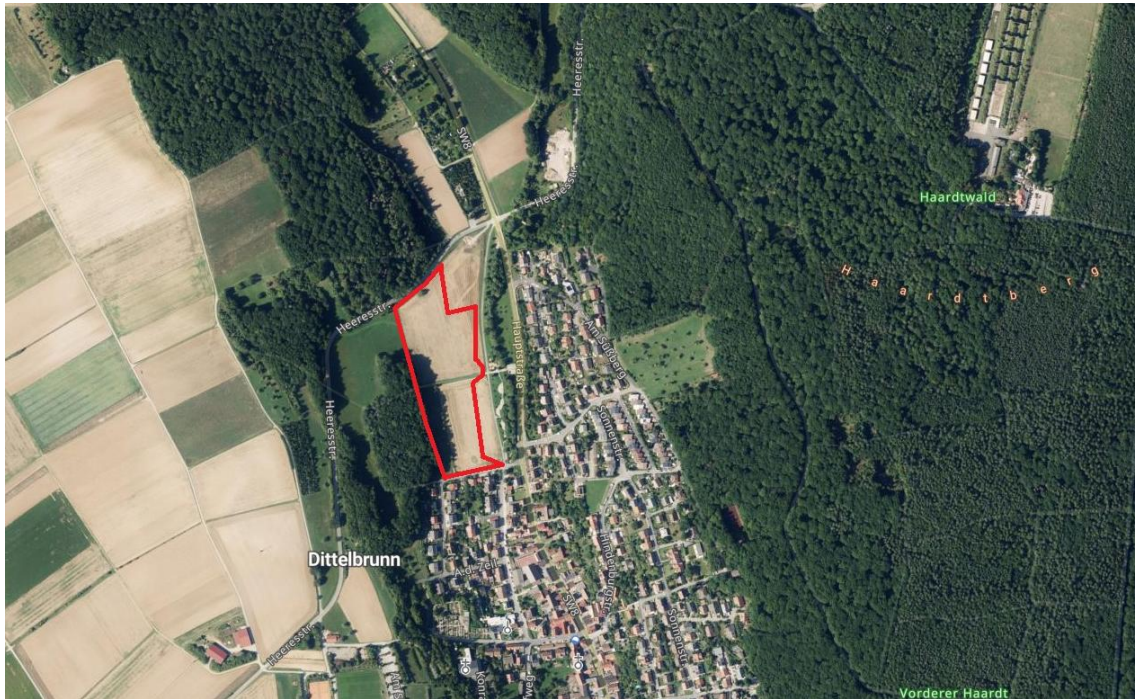


Abbildung 1: Areal „Grund“ (ohne Maßstab) – Quelle: Bayernatlas

1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand 11.06.2026)

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden

- der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2021 (GVBl. S. 288, BayRS 2131-1-B), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

1.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dittelbrunn verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan i.d.F. der Bekanntmachung der 14. Änderung vom 20.07.2021.

Das Plangebiet ist hier als Wohnfläche (W) und Mischfläche (M) dargestellt.

Der Bereich Sondergebiet (S) soll in einem späteren Verfahren beplant werden.

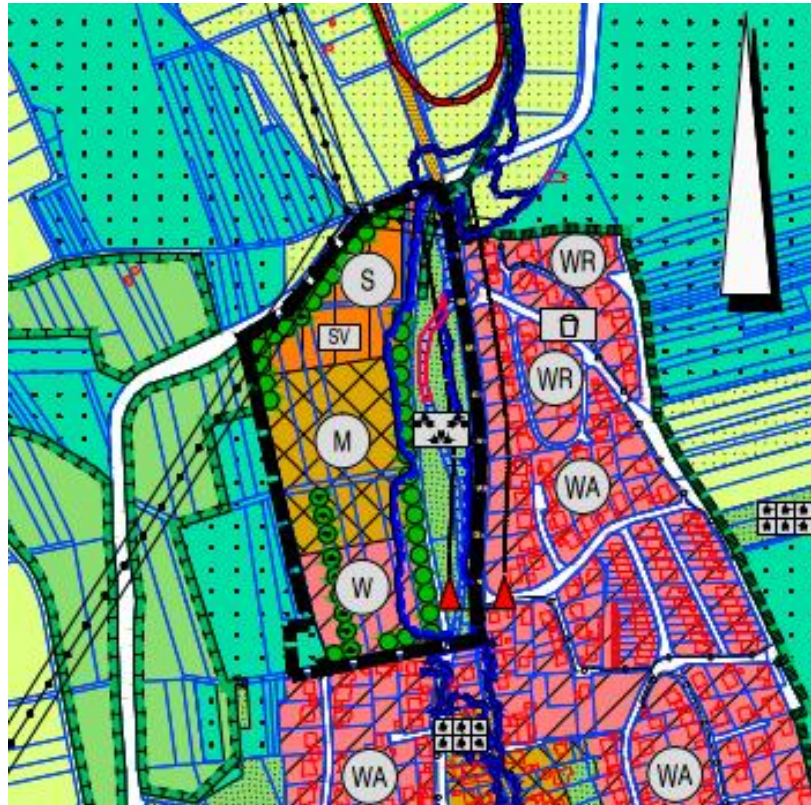


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Massstab)

Die hier im nördlichen Bereich des Gemeindeteils Dittelbrunn zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen für eine Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen beträgt ca. 4,7 ha.

Für die geplante Erschließung der südlichen Teilbereiche W und M („Grund“) stehen hierfür ca. 3,4 ha zur Verfügung.

Die restlichen ca. 1,3 ha (S- und SV-Flächen) sollen später bei Bedarf erschlossen werden.

Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Entwicklung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Dittelbrunn, liegt im Regierungsbezirk Unterfranken. Dittelbrunn gehört zur Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Im Regionalplan 3 wird die Gemeinde Dittelbrunn in den bevorzugt nach zu verdichtenden Bereich des Oberzentrums Schweinfurt eingestuft. Neben dem Hauptort Dittelbrunn gehören die Gemeindeteile Hambach, Pfändhausen und Holzhausen zum Gemeindegebiet.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Gemeindeteils Dittelbrunn erfolgt über die westlich verlaufende Bundesstraße B286, welche nordwestlich an die Bundesautobahn BAB 71 und südlich nach Schweinfurt an die Bundesautobahn BAB 70 anbindet.

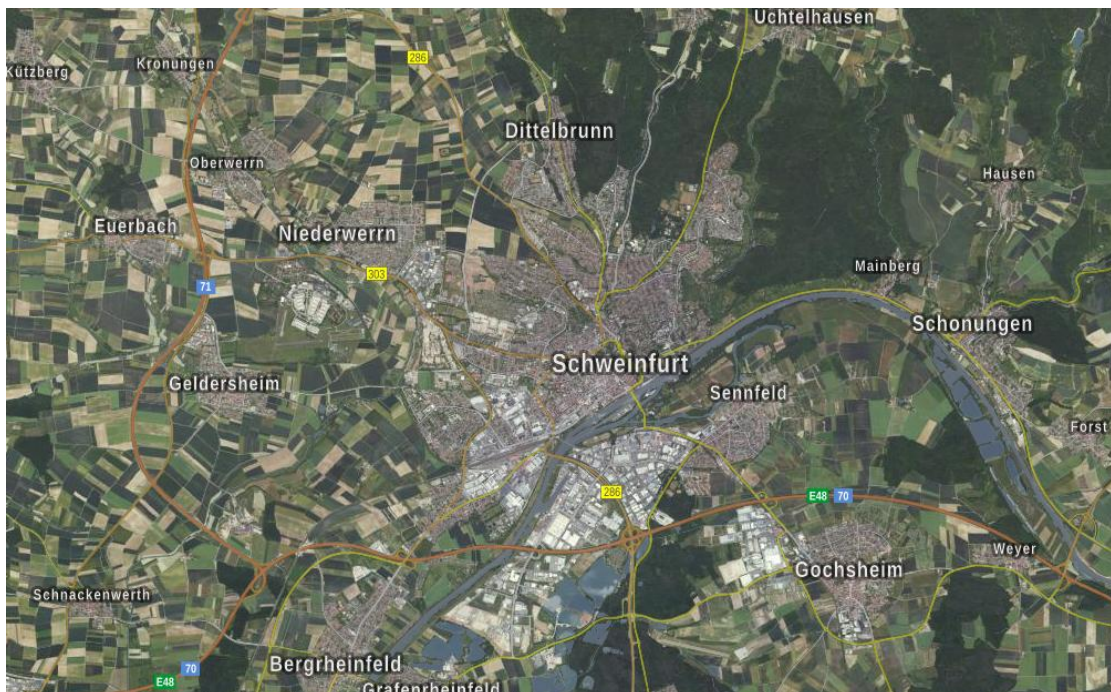


Abbildung 3: Lage der Gemeinde Dittelbrunn im Raum (ohne Maßstab) – Quelle: Bayernatlas

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Dittelbrunn. Südlich grenzt es an die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten begrenzt der „Generationenpark Marienbachtal“ Areal. Westlich des geplanten Baugebietes befinden sich forstwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha mit folgenden Flurstücken:

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
1103	„Grund“	landw. Nutzfläche
1102	„Grund“	Anwandweg
1102/1	„Grund“	landw. Nutzfläche
1094	„Grund“	Teilfläche landw. Nutzfläche
1095	„Grund“	Teilfläche landw. Nutzfläche
1096	„Grund“	Teilfläche landw. Nutzfläche
1097	„Grund“	Teilfläche landw. Nutzfläche
1087	„Grund“	Teilfläche Anwandweg
1063	„Grund“	Teilfläche landw. Nutzfläche
1059	„Grund“	landw. Nutzfläche
1058	„Grund“	landw. Nutzfläche
1057	„Grund“	landw. Nutzfläche
1056	„Grund“	landw. Nutzfläche
1055	„Grund“	landw. Nutzfläche
1054	„Grund“	landw. Nutzfläche
1053	„Grund“	landw. Nutzfläche

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes, der im eingefügten Lageplan (Abbildung 4: Ausschnitt DFK) mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet ist, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Südgrenzen der Fl.-Nr.(n) 1102 und 1097 (je neu zu vermessen)

- im Osten von den Westgrenzen der Fl.-Nr. 1103, 1102/1, 1097, 1087, 1053, 1054 und 1055 (je neu zu vermessen)
- im Süden von den Nordgrenzen der Fl.-Nr. 1037/2 (je neu zu vermessen)
- im Westen von den Ostgrenzen der Fl.-Nr.(n) 1060, 1093, sowie 1087 und 1063 (neu zu vermessen).



Abbildung 4: Ausschnitt DFK (ohne Maßstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Die geplante Maßnahme führt zu einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts und Wasserrechts. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Umweltbericht). Die Ausgleichsmaßnahmen für Natur- und Wasserrecht werden nordöstlich auf den Fl.-Nr.(n) 1185 und 1187 im Zuge der Umsetzung des sich derzeit in der Erarbeitung befindlichen Hochwasserschutzkonzeptes erfolgen. Die Abstimmungen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt in Bad Kissingen laufen bereits. Im Zuge der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes kam man überein, die östliche Grenze des Geltungsbereiches nicht über die HQ-100-Linie hinaus zu legen.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Topographisch fällt das Gelände im Geltungsbereich von Nordwesten (258m NN) nach Südosten (242m NN). Die Geländeneigung beträgt ca. 9,5% im Norden und ca. 5,4% im Süden; somit ergibt sich eine mittlere Geländeneigung von ca. 7,25%.

2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

2.2.4.1 Flächennutzung

Die geplanten Wohnbauflächen werden derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

2.2.4.2 Grünbestand

Der vorhandene geringe Grünbestand wird im Umweltbericht vom _____ beschrieben. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden aktuell nicht genutzt.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Nordöstlich im Bereich der geplanten Retentionsmaßnahmen befindet sich das Bodendenkmal D-6-5927-0121, eine Siedlung der Linearbandkeramik.

2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.7 Kampfmittel

Das Gelände sollte vor Beginn der Erschließungsarbeiten einer Kampfmittelerkundung unterzogen werden.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet schließt im Süden an bestehende Bebauung und die Straße „An der Zeil“ an. Weiterhin erhält der geplante Geltungsbereich im Norden eine Anbindung an die „Heeresstraße“.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet „Grund“ wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Dittelbrunn und der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

Im MI- und SO(Pflegeheim)-Bereich ist eine interne Fernwärmeversorgung durch eine zentrale Hackschnitzelheizanlage geplant.

3.2.1 Trinkwasser

Das Planungsgebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Hochzone Dittelbrunn angeschlossen. Die anstehenden Drücke und Wassermengen für das geplante Baugebiet sind ausreichend.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz. Hierbei werden Unterflurhydranten angeordnet. Die benötigte Löschwassermenge steht zur Verfügung.

3.2.2 Abwasserentsorgung

In der Gesamtkanalisation der Gemeinde Dittelbrunn kann das anfallende Schmutz- und Mischwasser aufgenommen werden.

Die eigentliche Entwässerung des Plangebietes erfolgt dabei im Trennsystem. Hier- von wird das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser in das RRB geleitet und gedrosselt (nach Weisung WWA) an den Marienbach gespendet.

Der im Westen geplante Abfanggraben wird direkt eingeleitet.

Gemäß den textlichen Festsetzungen muß auf jedem Grundstück je m² versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von 0,015m³ mit einer Drosselabgabe von max. 15l(s*ha) hergestellt, betrieben und unterhalten werden. Alle Niederschlagswasser-einrichtungen müssen hierauf angeschlossen werden.

Der Regenwasserkanal unter der Planstraße wird als Stauraumkanal mit dem benötigten Volumen ausgeführt werden.

Das Niederschlagswasser soll auf diese Weise gedrosselt dem Marienbach zugeführt werden.

Zur Einleitung in den Marienbach ist eine Ergänzung der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 68 WHG erforderlich.

Abwasserreinigung/ Kläranlage

Hier stehen noch ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

3.2.3 Außeneinzugsgebiet

Das im Westen anschließende Außeneinzugsgebiet südlich der Fl.-Nr.(n) 1093, 1060 und 1063 wird über einen geplanten Abfanggraben entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches abgeführt.

3.2.4 Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung

Der Anbieter Bayernwerk versorgt die Gemeinde/ das Plangebiet mit elektrischem Strom.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung und hinsichtlich einer möglichen weiteren Erweiterung westlich des Baugebietes wird es erforderlich, eine zusätzliche Trafostation zu errichten. Diese soll in gekapselter Bauform erstellt werden, so dass Geräusch- und Strahlungswerte nicht zu einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Evtl. notwendige Flächen hierfür werden in Abstimmung mit o.g. Anbieter bereitgestellt und noch entsprechend gekennzeichnet.

Die Straßenbeleuchtung wird im Auftrag der Gemeinde Dittelbrunn durch den Anbieter Bayernwerk errichtet, gewartet und betrieben. Nach dessen Aussage werden derzeit 2 Trafohäuschen wie im Bebauungsplan dargestellt benötigt. Sollte im Nordosten

der Verbrauchermarkt realisiert werden, wird in diesem Bereich eine weitere Trafostation erforderlich.

3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung

Die Verlegung der Fernmelde-/ Breitbandverkabelung erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen; vorwiegend in den Flächen der Gehwege.

Verlegung und Unterhalt erfolgen voraussichtlich durch die Telekom.

3.2.6 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral über den Landkreis geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

3.3 Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten wird im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

3.4 Innere Erschließung

Es ist vorgesehen den Geltungsbereich in seiner Gesamtheit zu erschließen.



Abbildung 5: gesamte Erschließung (ohne Maßstab)

3.4.1 Verkehr

3.4.1.1 Fließender Verkehr

Die innere verkehrliche Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die Planstraße (Ausbaubreite 6,00 m plus Gehwegbreite 1,50 m).

Diese verbindet die „Heeresstraße“ mit „An der Zeil“.

Eine fußläufige Verbindung zwischen Planstraße und dem „Generationenpark Marienbachtal“ soll über das Grundstück des „BWG Ärztehauses erfolgen“.

Die Dimensionierung der Straßenbreiten wurde so gewählt, dass Rettungsdienste und Müllfahrzeuge diese jederzeit nutzen können.

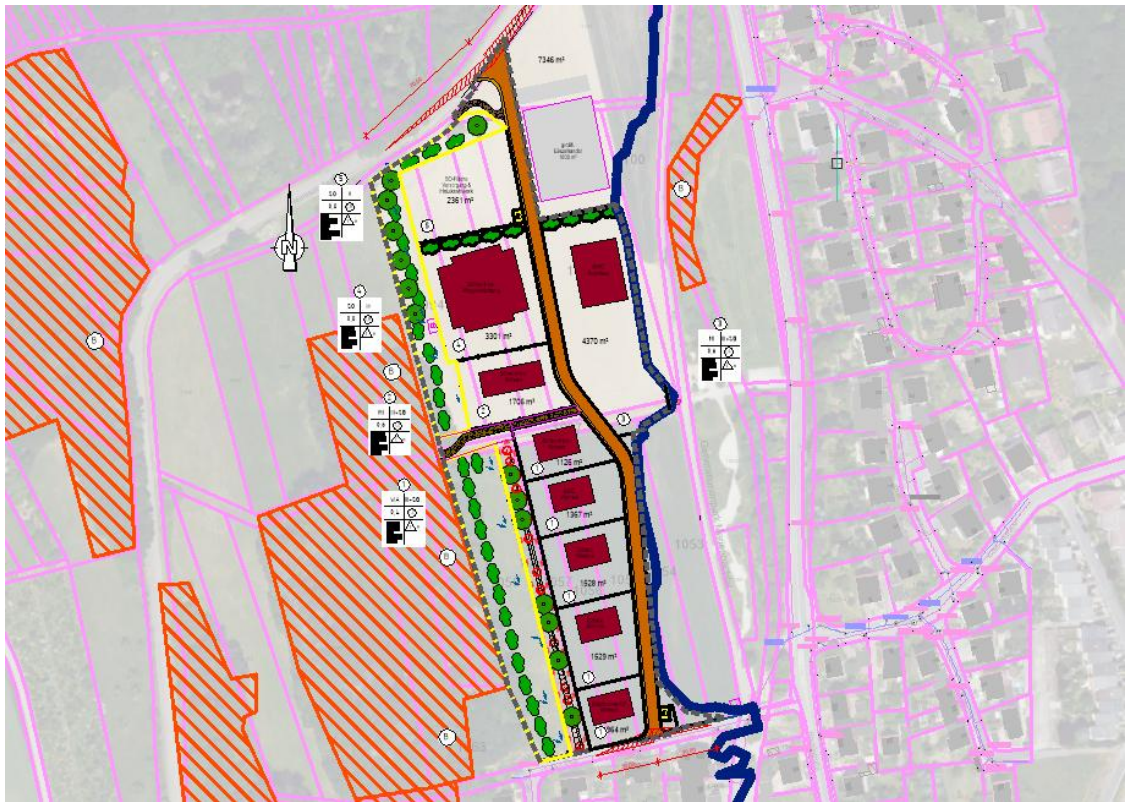


Abbildung 6: Planstraßen (ohne Massstab)

3.4.1.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Verkehrsbereich sind keine Stellplätze vorgesehen. Dies begründet sich durch die 2 Stellplätze die je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zwingend zu errichten sind. Der 5,00 m messende Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) wird nicht als Stellplatz angerechnet.

3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein

3.4.2.1 Abwasser

Die notwendigen Kanäle für die Beseitigung des Abwassers werden im Plangebiet auf öffentlichem Grund verlegt. Ausnahme hiervon bildet die letzte Haltung des RW-Kanals bis zur Einleitung in das RRB.

Für den einzelnen Bauherren ist zu beachten, dass eine Überflutung in der Regel mit einem Auf-/ Überstau des Kanalsystems und damit verbundenen Rückstauereignissen zusammentrifft. Überflutungsschutz und Rückstausicherung sind deshalb auch bei der Überplanung der Einzelgrundstücke zu beachten.

4. Planungsziele

4.1 Ziele

- a) Abdeckung der aktuellen und mittelfristigen Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Wohngebäuden und Schaffung demographisch erforderlicher Infrastruktur
- b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung.
- c) Zulassung moderner, zeitgemäßer Gestaltungsformen.
- d) Ausweisung einer wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Bebauung.

4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Die Nutzung ist in verschiedene Bereiche entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) und § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonderbaufläche – Pflegeheim (SO-Pflegeheim) festgelegt. Der Geltungsbereich sieht insgesamt 20 Parzellen vor.

Als Bauweise sind im Bereich WA 10 Bauparzellen für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften und 2 Bauparzellen für Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen.

Im Bereich MI sind 7 Parzellen für eine gemischte Nutzung vorgesehen.

Der Bereich SO umfasst eine Parzelle für ein Pflegeheim.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt. Eine optimierte Ausrichtung nach Süden ist durch eine mögliche Modellstellung im Bebauungsplan aufgezeigt.

Zusammenfassend gliedert sich die Nutzung wie folgt:

Bauweise	Anzahl Bauparzellen
Einzel- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser	12
Gemischt genutzte Gebäude	7
SO-Pflegeheim	1
Bauparzellen gesamt	20

Die Größen der einzelnen Bauparzellen bemessen sich nach der Art der geplanten Nutzung und der bedarfsgerechten Nachfrage.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich, gegliedert nach Nutzung in folgendem Rahmen:

Art der Nutzung	Größe in m ²	Anzahl Bauparzellen
EFH/DHH	400 – 500	3
EFH/DHH	500 – 600	4
EFH/DHH	600 – 700	1
EFH/DHH	700 - 800	2
MFH	1300 – 1400	1
MFH	1400 - 1500	1
MI/SO	1400 - 4000	8

5. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,4 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich Baugebiet	Fläche in m ²	in %
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobaufläche	33368	100
./.. Verkehrsflächen	3029	9,1
./.. Öffentliche Grünflächen, An- wandwege, Gräben, RRB's	841	2,5
./.. Öffentliche Flächen für Be- pflanzungen und sonstigen vege- tationstechnischen Maßnahmen	4647	13,9
Nettobaufläche	24851	74,5

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

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

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes „Grund“ wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) und gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonderbaufläche (SO) festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird nach §§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 16 – 21a BauNVO wie folgt festgelegt:

Definition der Bereiche:

Der Bereich 1 (WA) erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern 11 und 12.

Der Bereich 2 (WA) erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern 1 – 10.

Der Bereich 3 (MI) erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern 13 – 19.

Der Bereich 4 (SO) erstreckt sich auf die Bauparzelle mit der Nummer 20.

Siehe auch TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Punkt 3.4 .

- **Bereich 1:**

Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:

-> Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss.

Zulässig sind hierbei:

Flachdach (FD) 0° - 10°

- **Bereich 2:**

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:

-> Erdgeschoss und Obergeschoss.

Zulässig sind hierbei:

Flachdach (FD) 0° - 10°

- **Bereich 3:**

Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss (KEIN Vollgeschoss) zulässig. Diese bestehen aus:

-> Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (KEIN Vollgeschoss)

Zulässig sind hierbei:

Flachdach (FD) 0° - 10°

- **Bereich 4:**

Grundsätzlich sind max. 4 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:

-> Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Zulässig sind hierbei:

Flachdach (FD) 0° - 10°

6.4 Höhenfestsetzung

Festgesetzt wird für alle Bereich die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseitig max. 30cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke (siehe Abb. im Bebauungsplan).

Die zulässigen max. Traufpunkte und Gebäudehöhen sind den Systemabbildungen aus III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, 4. Höhenfestsetzung für die jeweiligen Bereiche zu entnehmen und zwingend einzuhalten.

6.5 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.

Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzelhäuser.

Zusätzlich sind im Bereich 1 zulässig: Doppelhäuser.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Der festgesetzte Stauraum/ Mindestabstand zwischen Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen dient einem städtebaulich ansprechenden Straßenbild und somit einer Steigerung der Wohnqualität, damit diese Güter nicht durch eine Masse an parkenden Fahrzeugen gekennzeichnet sind.

7. Immissionsschutz

Nordwestlich und nördlich des Plangebietes verläuft die „Heeresstraße“ mit einer kürzesten Entfernung von 55m vom Fahrbahnrand bis zur SO-Fläche.

Westlich verläuft in einem mittleren Abstand von ca. 47m die „Hauptstraße“.

Aus diesen Gründen besteht derzeit kein Anlass für die Beauftragung einer gutachterlichen Betrachtung oder der baulichen Vorhaltung von Lärmschutzmaßnahmen.

8. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Erschließungsflächen im Planungsbereich befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Dittelbrunn.

9. Verfahren

Für das Verfahren wird ein Bauleitverfahren nach BauGB durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist den §§ 2 ff. des BauGB geregelt.

Die zu beteiligenden Behörden sowie Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage enthalten.

aufgestellt

Technisches Büro Werner



Peter Ruck
Eltmann, 21. Juli 2022

Gemeinde Dittelbrunn

Willi Warmuth, 1. Bürgermeister
Dittelbrunn, _____