

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
 1.1 Fläche für Einzelhandelsbetrieb  
 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6(2) Ziff. 3 BauNVO in Verbindung mit § 15(1) BauNVO mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil (>50%) der Verkaufsfläche ist für Lebensmittel vorzusehen. Zulässig sind das Warten Stellplätze und deren Zufahrt sowie sonstige Nebenerrichtungen die dem Einzelhandelsbetrieb dienen, wie z.B. Lärmschutzwände und Werbeanlagen.  
 1.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)  
 Zweckbestimmung für Regenüberlaufbauwerk mit erforderlichen Nebenanlagen.  
 Mischgebiet - Fläche für Einzelhandelsbetriebe

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr.1 BauGB, § 16-21+23 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:  
 a) Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO  
 b) Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO  
 c) Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO  
 d) Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO  
 Baugrenze  
 Fläche für Einzelhandelsbetrieb  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) 0,8  
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) 0,5  
 Zahl der Vollgeschosse 1  
 maximale Traufhöhe ab natürlichem Gelände: 5,00m

**3.0 Gestaltungsregelung**

SD  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 15 - 30 Grad  
 Dachdeckung: Betondachsteine oder Ziegel  
 Außenwandverkleidung: Putz, Terrakotta (Giebel) Metall

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Lärmschutzwand  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben  
 Schräglinie - von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung höher als 70 cm über der angrenzenden Fahrbahn freihalten

**4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr.11 BauGB)**

Private Parkflächen einschl. Zufahrten  
 Ein- und Ausfahrtbereich  
 5.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB)  
 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitung (unterirdisch)  
 W-Wasser, A-Abwasser, E-Elektrizität, G-Gas  
 Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenüberlaufbauwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Gestaltung ist im Detail einvernehmlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.

**6.0 Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr.15 BauGB) und Anpflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr.25 BauGB)**

Pflanzgebiet von Einzelbäumen ohne Ständerbindung  
 Private Grünflächen  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Öffentliche Grünflächen  
 Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Der vorhandene Kiefernbestand auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenüberlaufbauwerk ist durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Art und Umfang ist in einem vorzulegenden Bepflanzungsplan mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**7.0 Sonstige Planzeichen**

Nutzungsschablone  
 A) Zahl der Vollgeschosse  
 B) Grundflächenzahl GRZ  
 C) Geschossflächenzahl GFZ  
 D) Dachform, Dachneigung

**Hinweise**

vorhandene Gebäude  
 Flurstücksnummern  
 vorhandene Flurgrenzen  
 geplante Gebäudekanten

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN**

**1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
 1.1 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen  
 1.2 Die Dachdeckung hat mit naturreifen Ziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

**2.0 Abstandslinien**

2.1 Die Abstandslinienvorschriften gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BauBO sind grundsätzlich sitzwendend. Als Ausnahme ist an der Grenze zur Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenüberlaufbauwerk Grenzbebauung zulässig

**3.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

3.1 Traufhöhen  
 Einzelhandel: max. 5,00 m über natürlichem Gelände  
 3.2 Dachneigung: 15 - 30 Grad

**4.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)**

4.1 Die in der Zeichnerklärung angegebenen Einzelpflanzgebiete sind zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Standortänderungen sind möglich.  
 4.2 Als Gehölzarten sind heimische standortgerechte Arten zu pflanzen.  
 4.3 Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind anhand eines Bepflanzungsplanes bei der Bauanfrage zu beachten.

**5.0 Freiflächengestaltung**

Bei der Gestaltung der Freiflächen (Weg, Parkplätze) ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Fahrzeuge sind zu asphaltieren.

**6.0 Geländegestaltung**

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind unzulässig.

**7.0 Immissionsschutzrechtliche Regelungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Wülfel, Hölberg vom 26. Mai 2006 (Projekt-Nr. X811/20) mit Nachträgen vom 04. August 2006 (Projekt-Nr. X811/20-2) und 22. September 2006 (Projekt-Nr. X811/20-3) Grundlage des Bebauungsplanes ist.  
 Vor der westlichen Grundstücksgrenze ist, wie im Bebauungsplan festgesetzt, eine Lärmschutzwand (Material: Holz, unterbrochen durch Betonstützpfähle) mit einer Höhe von min 2,00 m über Geländehöhe der Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes zu errichten.

**8.0 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie  
 - dem Nutzungszweck des jeweiligen im Baugbiet gelegenen Grundstückes oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,  
 - innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und einen unbauten Raum von nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> haben.  
 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind.  
 Dies gilt insbesondere für Antennenanlagen einschließlich der Masten, soweit sie  
 a) als Einzelbauwerke errichtet werden  
 b) an einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und  
 - den First von mehr als 2 m überschreiten und/oder  
 - die horizontale Ausdehnung mehr als 2 m betragen; bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

**9.0 Bisherige Festsetzungen**

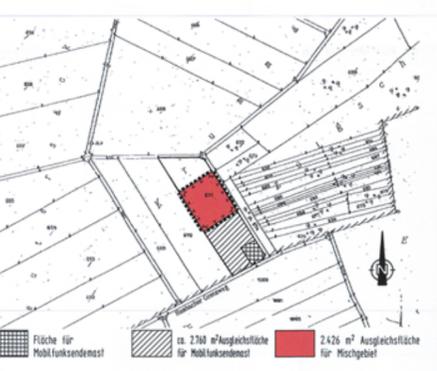
Dieser Änderungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**III. HINWEISE**

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden oder dem Vorfluter zugeführt werden.
2. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
3. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,568 ha
4. Einfriedungen, mit Ausnahme der unter Ziffer 7 genannten Lärmschutzwand, sind unzulässig.

**IV. AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Die erforderlichen Ausgleichsflächen von 2426 m<sup>2</sup> sind auf dem gemeindeeigenen Grundstück FLN: 671 der Gemarkung Hambach hergestellt worden.



Pflanzschema, Pflanzarten und Pflanzqualität wurden analog der auf dem Grundstück schon vorhandenen Ausgleichsbepflanzung für den Mobilfunkdienst vorgenommen.

Zum Ausgleich für die als Mischgebiet überplante bisherige landwirtschaftlich genutzte Fläche wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Größe der Fläche beträgt 2426 m<sup>2</sup>. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Grundstücks FLN: 671 der Gemarkung Hambach und wird dem Okant der Gemeinde Dittelbrunn entnommen.

Die Ausgleichsfläche einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen wird dem Eingriffsstück der 13. Änderung des Bebauungsplanes "westliches Ortsgebiet" der Gemeinde Dittelbrunn zugeordnet.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_
4. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_
5. Der Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

**13. Änderung des Bebauungsplanes "Westliches Ortsgebiet" -vorhabensbezogener Bebauungsplan-**

3. Überarbeitung aufgrund Besprechung im LA Schweinfurt v. 16.11.2006		10.11.2006	Klaus Ering
4. Erneuerliche Stellungnahme Träger öffentl. Belange		26.09.2006	Andreas Ering
INDEX	ÄNDERUNGSERGÄNZUNG	DATEIN	NAME
Vorhaben: 13. Änderung "Westliches Ortsgebiet" Gemeinde Dittelbrunn Gemeindeteil Dittelbrunn		Projekt-Nr.: 206016	Anlage Begründung
Landkreis: Schweinfurt		ENTWURF	
Mafstab: 1:500		Plan-Nr.: E 01b	
Verfasser: Gemeinde Dittelbrunn, Grottenweg 2, 97456 Dittelbrunn		Datum:	Name:
Entwurfverfasser: Dipl.-Ing. (FH) Klaus Ering, Ingenieurbüro für Badweisen, 97454 Adhausen - Happershausen		entw.: 08.05.2006	Klaus Ering
Entwurfverfasser: (Datum, Unterschrift, Adresse)		gez.: 25.05.2006	Andreas Ering
H/B = 550,0 x 1490,0 (0,82m <sup>2</sup> )		geg.: 11.06.2006	Klaus Ering

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.06.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.06 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum 05.07.06
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 06.07.06 stattgefunden.  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum 10.07.06
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.06.06 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.06 bis 10.08.06 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 29.06.06 Ortsüblich bekannt gemacht.  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum 15.09.06
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.09.06 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.06 bis 24.11.06 Öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 02.11.06 Ortsüblich bekannt gemacht.  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum 28.11.06
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.11.06 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.06 bis 27.12.06 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 30.11.06 Ortsüblich bekannt gemacht.  
 1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum 29.12.06

**6. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 22.12.06 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum 29.12.06

**7. Der Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan wurde am 02.12.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Dittelbrunn Zimmer 103 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.**

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_ Datum 03.12.2010