



**I. Zeichnerische Festsetzungen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		Erhaltungsbereich für Hecken
	Art der baulichen Nutzung		Erhaltungsbereich für Laubbäume
	Anzahl der Vollgeschosse		Erhaltungsbereich für Laubbäume
	Geschosshöhe (GFZ)		Fläche für Abgrabungen
	Bauweise		
	Dachneigung		
	GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO		
	II Mischgebiet gemäß § 8 BauNVO		
	III Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze		
	z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze		
	z.B. 10 Geschosshöhe als Höchstgrenze		
	o Offene Bauweise		
	z.B. bis 40° Maximal zulässige Dachneigung		
	— Baugrenze		
	— Öffentliche Verkehrsfläche		
	— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	— Pflanzfläche für Bäume oder Sträucher, privat		

**II. Zeichnerische Hinweise**

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Höhenlinien mit Höhenangaben
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs rechtskräftiger B-Plan "Badsee"

- III. Textliche Festsetzungen**
- Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - Das Baugelände wird teilweise als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und teilweise als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Verpackungsstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
  - Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet Gebäude bis 80 m Länge zulässig.
  - Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Wandoberhöhe von maximal 7,5 m festgesetzt. Als Wandoberhöhe gilt das Maß von der tatsächlichen Geländeoberkante gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassade bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
  - Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m senkrecht zu gliedern (z.B. durch Fensterachsen, Geländeverweh, Rängeliger oder Ähnliches). Fassaden sind mit gedeckten Farben herzustellen. Spiegelfassaden sind unzulässig (Fenster- und PV-Module fallen nicht unter diese Regelung).
  - Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m ohne Sockel zulässig. Die Unterlaken von Einfriedungen muss zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm aufweisen.
  - Die Oberkante der Kellendecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m überragen. In hängigen Geländebereichen darf der hangabgewandte Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.
  - Abgrabungen dürfen ab Oberkante des natürlichen Geländes maximal 2,0 m betragen.
- IV. Textliche Hinweise:**
- Es wird empfohlen durch geeignete Untersuchungen zu ermitteln, inwiefern Grundwasser entsteht. Gegebenenfalls sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserentwässerung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  - Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen einschl. Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Verkehrsbelastung der Verkehrsgegnert auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Unvermeidliches Oberflächenwasser z.B. Dachwasser soll in begrenzten Mäulen (mind. 1,5 m Mäulertiefe pro 100 m² Dachfläche) oder in Schottergelenken (mind. 3,0 m² pro 100 m² Dachfläche) versickert werden. Für verschmutzte Oberflächen sind Leerdurchlässelabnehmer einzubauen.
  - Alle an der Bauausführung Beteiligten sind bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern/Pfunden auf die Meldepflicht an das Bay. Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landesamt hinzuweisen (Art. 8 Abs. 1, 2 BayDMSchG).
  - Eventuell vorhandene Drainagesammler sind zu erhalten oder so umzugliedern, dass ihre Funktionstauglichkeit erhalten bleibt.
  - Es wird im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse empfohlen Hausdächer, Kellerschichten, Hauswände, Terrassen, Geländegänge, Terrassenbereiche immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau auszuführen.
  - Für die Belichtung wird insbesonderes natürliches Licht (2700 K) empfohlen. Die Belichtungsdauer sollte auf das Mindeste beschränkt werden. Bewegungsleider werden empfohlen.
  - Vorhandene Drainagen sind bei Bedarf nach Unterbrechung wieder fachgerecht neu zu verlegen.

- V. Grünordnerische Festsetzungen**
- Entlang der Grenze des Planungsbereichs ist entsprechend dem Planmaßstab ein 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. In den Grünstreifen sind vorwiegend Durchläufe bis 5 m Breite für Pflegefahrzeuge zulässig. Die begehrtge Pflanzliste ist zu beachten. Neben standortgerechten Gehölzen sind auch Obstgehölze zulässig. Pflanzqualität Stammumfang 12/14 cm, 2 x v.
  - Je 2.500 m² Bruttofläche sind an geeigneten Stellen mind. 3 standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Pflanzliste (Auswahl)**

Bäume:	Spitzahorn
Acer platanoides	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Eiche
Fraxinus excelsior	Vogelkirsche
Prunus avium	Quercus robur
Quercus robur	Silber-Ahorn
Salix alba	Waldrebe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Wendlandweide
  - Sträucher:**

Cornus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hortensie
Hamamelis	Waldspindel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenrose
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- VI. Aufstellungsvermerke**
- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**
- Neustadt/Alten, den 10.03.2023
- Christine Reul*  
ARGE STADT & LAND
- B. Verfahren:**
- Der Gemeinderat hat am 02.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im integrierten Grünordnungsplan "Badsee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 02.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a aufgestellt, aber im üblichen zweistufigen Verfahren durchgeführt.
  - Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf vom 18.11.2024, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 03.12.2024 bis 07.01.2025 statt.
  - Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Badsee“, Stand 18.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2024 bis einschließlich 07.01.2025 mit Schreiben STADT & LAND vom 29.11.2024 beteiligt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Badsee“, in der Fassung vom 02.03.2023, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan mit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2025 bis einschließlich 02.03.2025 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt am 02.03.2025. Die Beteiligung der UfG erfolgte parallel dazu mit Schreiben STADT & LAND vom 02.03.2025.
  - Der Gemeinderat hat am 02.03.2025 den Bebauungsplan „Badsee“, 1. Änderung, bestehend aus dem Planblatt, Stand 02.03.2025 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 02.03.2025, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Dingolshausen, 02.03.2025  
Gemeinde Dingolshausen  
Nicole Weissenseel-Brendler  
Erste Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dingolshausen vom 02.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Badsee“, 1. Änderung, ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung ab dem 02.03.2025 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.
- Dingolshausen, 02.03.2025  
Gemeinde Dingolshausen  
Nicole Weissenseel-Brendler  
Erste Bürgermeisterin

- VII. Präambel:**
- Die Gemeinde Dingolshausen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2023 (BGBl. I S. 384) im VVv. 01.01.2024, Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214), folgende 1. Änderung des Bebauungsplans „Badsee“ im Ortsteil Bischofswind.
- Weitere Rechtsgrundlagen sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2023 (BGBl. I S. 170) im VVv. 07.07.2023, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1822) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2152-1-8), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- Satzung:**
- § 1 Geltungsbereich:  
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 100, 1001 und 1002, alle Gemarkung Bischofswind.
- Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
- § 2 Regelungsgehalt:  
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung zum Bebauungsplan ist beigefügt.  
Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.
- Die vom Gemeinderat am 02.03.2025 beschlossene Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Badsee“ wird hiermit aufgeführt.
- Dingolshausen, den
- Nicole Weissenseel-Brendler, Erste Bürgermeisterin



**Gemeinde Dingolshausen**  
Landkreis Schweinfurt

**Ortsteil Bischofswind**  
**1. Änderung Bebauungsplan "Badsee"**

Entwurf: \_\_\_\_\_ Stand: 18.11.2024

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND  
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner B+K, SRL  
91484 Suppenheim, Krassolzhelm 39  
Tel.: 09165 95 98 31, mobil: 0160 700 19 17  
www.stadtundland.net matthias.ruehl@online.de