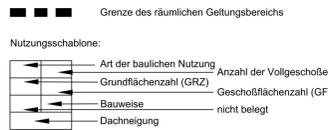


Rechtskräftiger Bebauungsplan



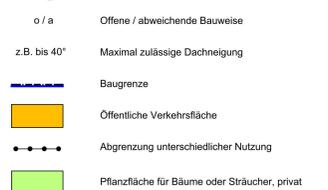
I. Zeichnerische Festsetzungen



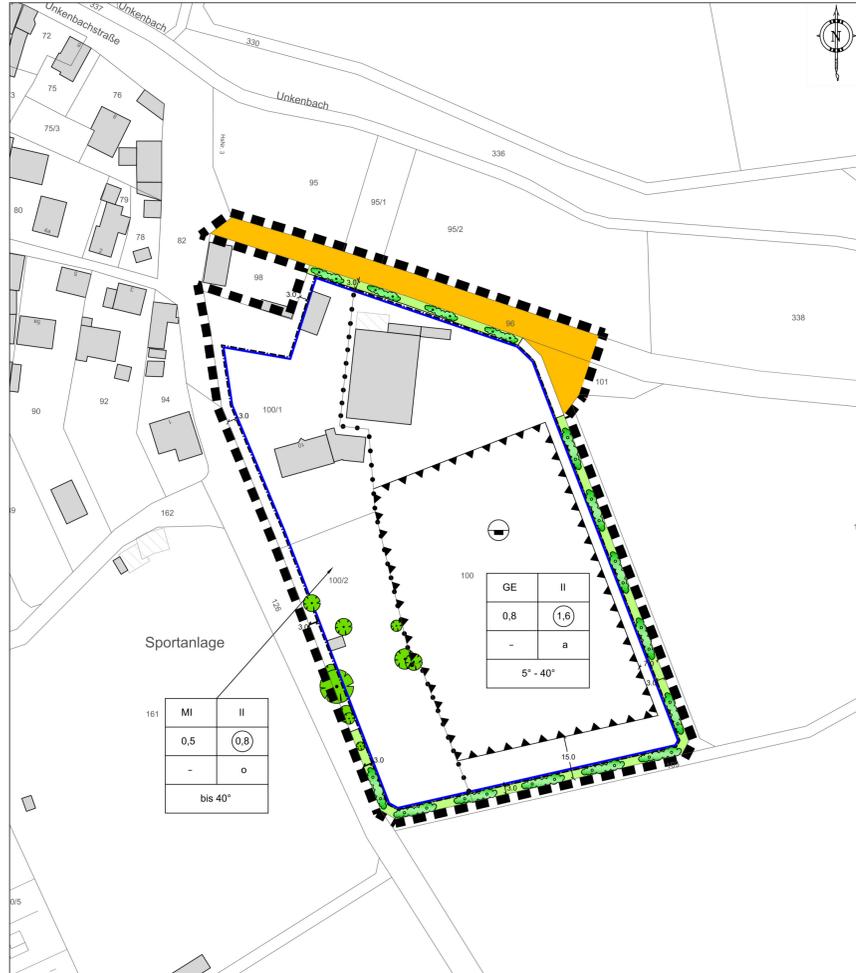
GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
II	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
o / a	Offene / abweichende Bauweise
z.B. bis 40°	Maximal zulässige Dachneigung



II. Zeichnerische Hinweise



Änderungsplanung



III. Textliche Festsetzungen

- Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Das Baugebiet wird teilweise als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und teilweise als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) 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 Wandhöhe von maximal 7,5 m festgesetzt. Als Wandhöhe 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, Gebäudeversatz, Rankgitter oder ähnliches). Fassaden sind mit gedeckten Farben herzustellen. Spiegelnde Fassaden sind unzulässig (Fenster und PV-Module fallen nicht unter diese Regelung).
- Einfriedigungen sind bis maximal 2,0 m ohne Sockel zulässig. Die Unterkante von Einfriedigungen muss zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm aufweisen.
- Die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangobersseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.
- Abgrabungen dürfen ab Oberkante des natürlichen Geländes maximal 2,0 m betragen.
- Bei Gebäuden im Mischgebiet mit Aufenthaltsräumen sind schallschützende Grundrisse herzustellen.
- Unmittelbar vor Beseitigung von Gehölzen ist eine Untersuchung auf Baumhöhlen und Rindenabspaltungen durchzuführen. Sollten bei dieser Untersuchung entsprechende Funde gemacht werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

IV. Textliche Hinweise:

- Es wird empfohlen durch geeignete Untergrunduntersuchungen zu erkunden, inwieweit Grundwasser ansteh. Gegebenenfalls sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten 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 Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachwasser soll in begrünten Mulden (mind. 1,5 m³ Muldenvolumen pro 100 m² Dachfläche) oder in Schotterrigolen (mind. 3,6 m³ pro 100 m² Dachfläche) versickert werden. Für verschmutzte Oberflächen sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Alle an der Bauausführung Beteiligten sind bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern/Funden auf die Meldepflicht an das Bay. Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt hinzuweisen (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG).
- Eventuell vorhandene Drainagesammler sind zu erhalten oder so umzulegen, dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bleibt.
- Es wird im Hinblick auf zunehmende Starkregenniederschläge empfohlen Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageinfahrten) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau auszuführen.
- Für die Beleuchtung wird insektenfreundliches Licht (2700 K) empfohlen. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das Mindeste beschränkt werden. Bewegungsmelder werden empfohlen.
- Vorhandene Drainagen sind bei Bedarf nach Unterbrechung wieder fachgerecht neu zu verlegen.

V. Grünordnerische Festsetzungen

- Entlang der Grenze des Planungsgebiets ist entsprechend dem Planeintrag ein 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. In den Grünstreifen sind vereinzelt Durchfahrten bis 5 m Breite für Pflegefahrzeuge zulässig. Die beigefügte 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	Esche
Fraxinus excelsior	Vogelkirsche
Prunus avium	Stieleiche
Quercus robur	Weiden
Salix-Arten	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winterlinde
Tilia cordata	
Sträucher	Haselnuss
Corylus avellana	Hartriegel
Cornus sanguinea	Weißdorn
Crataegus monogyna	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Neustadt/Aisch, den 10.03.2023
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 00.03.2023 die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Badsee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 00.04.2023 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 Neufassung des Bebauungsplanes „Badsee“, in der Fassung vom 17.02.2025, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.03.2025 bis einschließlich 00.04.2025 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt am 00.00.2025. Die Beteiligung der TÖB erfolgte parallel dazu mit Schreiben STADT & LAND vom 00.00.2025.
- Der Gemeinderat hat am 00.00.2025 den Bebauungsplan „Badsee“, 1. Änderung, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2025 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 00.00.2025, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dingolshausen, 00.00.2025
Gemeinde Dingolshausen
Nicole Weissenseel-Brendler
Erste Bürgermeisterin

Dingolshausen, 00.00.2025
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 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214), folgende Neufassung (1. Änderung) des Bebauungsplans „Badsee“ im Ortsteil Bischwind.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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, die Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), 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; 100/1 und 100/2, alle Gemarkung Bischwind.

Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

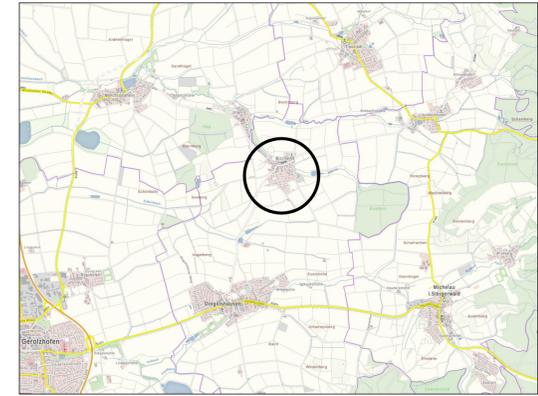
§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung zum Bebauungsplan ist beigefügt. Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2025 beschlossene Satzung zur Neufassung (1. Änderung) des Bebauungsplans "Badsee" wird hiermit ausgefertigt.

Dingolshausen, den

Nicole Weissenseel-Brendler, Erste Bürgermeisterin

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

Gemeinde Dingolshausen
Landkreis Schweinfurt

Ortsteil Bischwind
Neufassung Bebauungsplan "Badsee"
mit grünordnerischen Inhalten

Entwurf

Stand 17.02.2025

Maßstab 1 : 1000



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