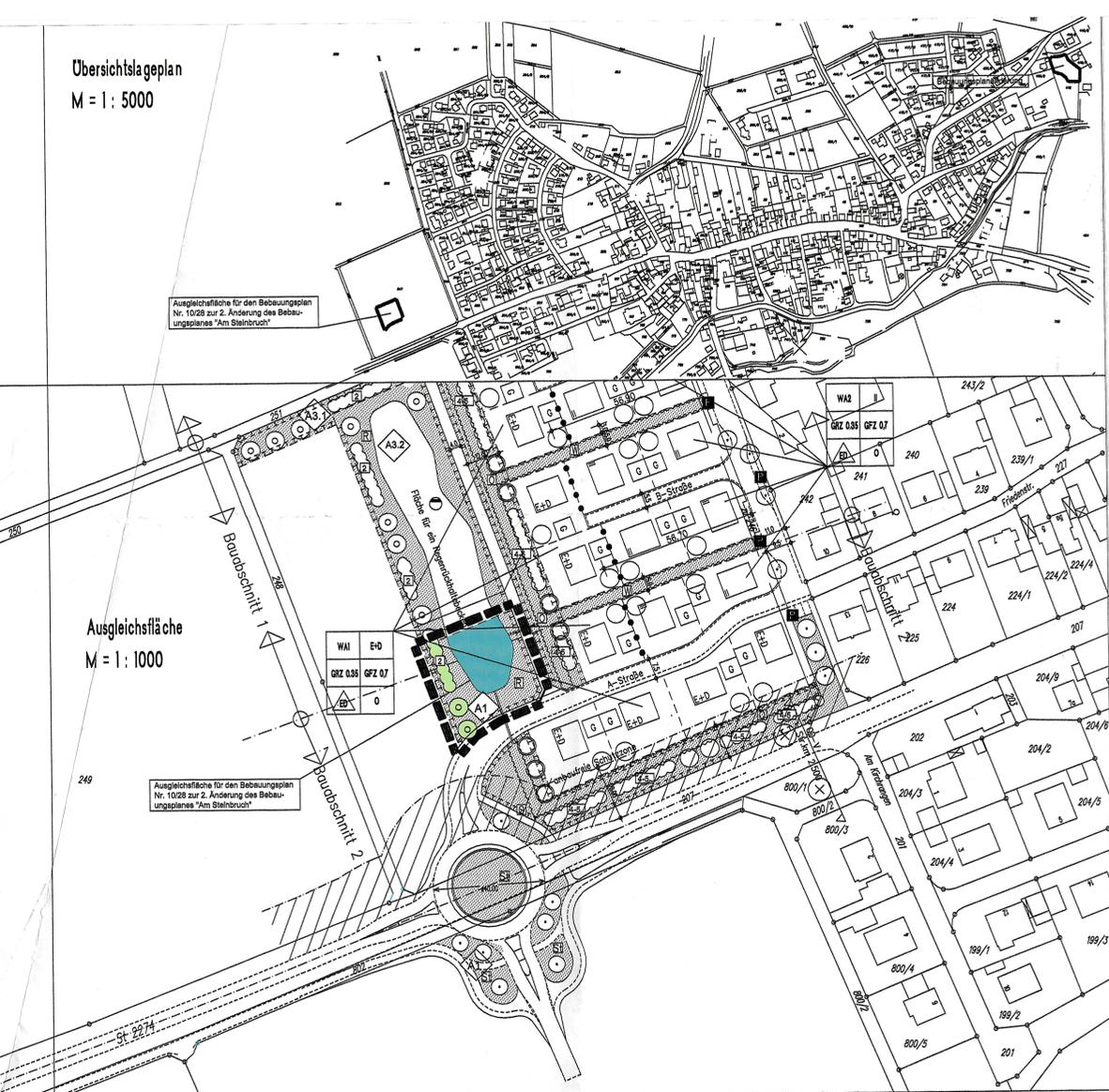
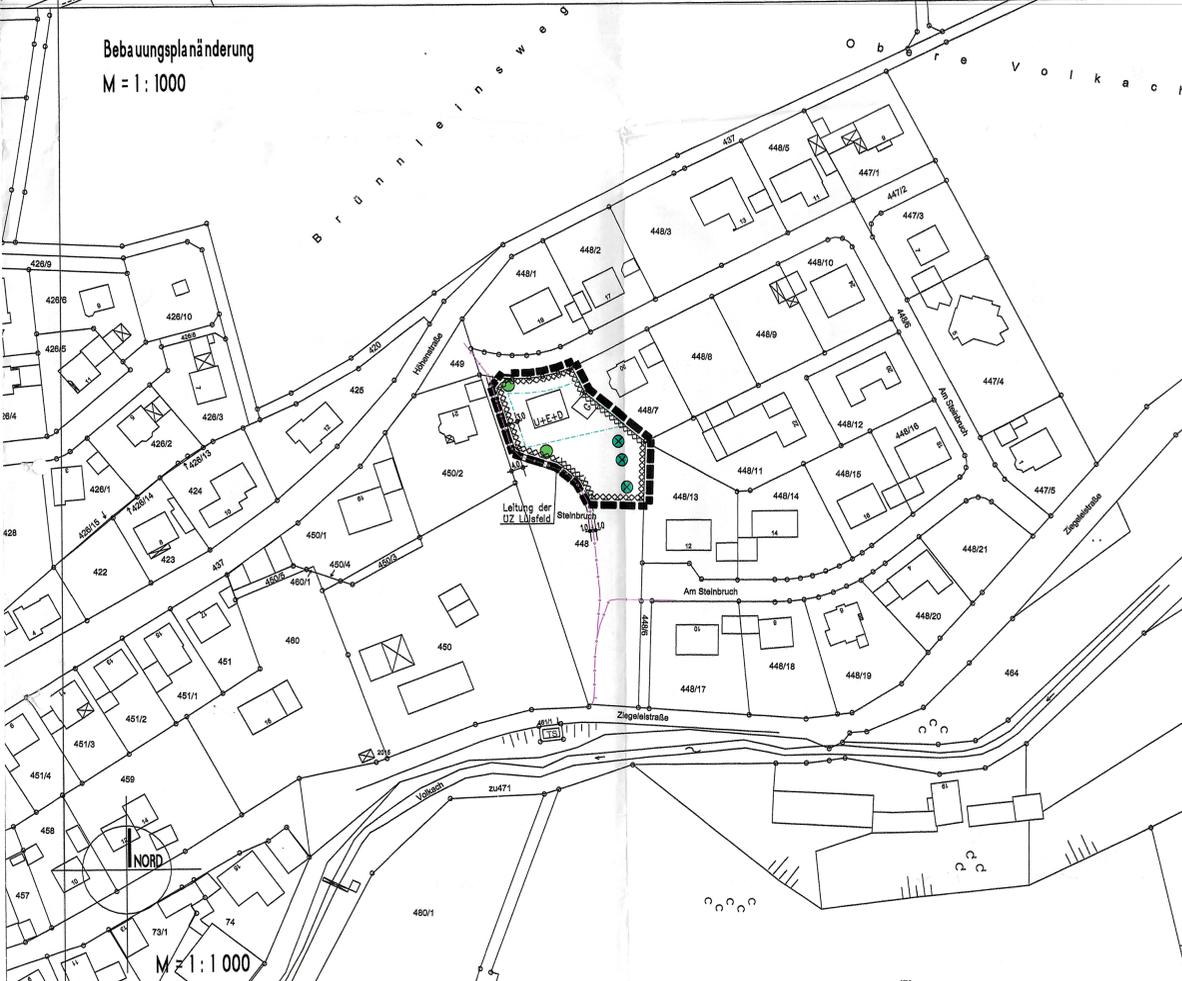


Übersichtsplan
M = 1 : 5000



Ausgleichsfläche
M = 1 : 1000



Bebauungsplanänderung
M = 1 : 1000

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
2. Abstandsflächenregelungen
 - 2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
3. Art der baulichen Nutzung
 - 3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
 - 3.1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Bauweise
 - 4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 4.2.2 Zugelassen sind nur Einzelhäuser
 - 4.2.3 zulässig Erdgeschoss, ausgebautes Unter- und ausgebautes Dachgeschoss, wobei Dach- und Untergeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Walmdach, Dachneigung 22 - 45°, GRZ = 0,35; GFZ = 0,70; Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf max. 4,50 m ab Rohbauberke des Erdgeschossfußbodens betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
5. Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
 - 5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Dingolshausen "Am Steinbruch" vom 24.10.1990 bleiben gültig.
6. Gebäudeeinstellungen
 - 6.1 Für die Gebäudeeinstellung gilt, dass die Rohbauberke des Erdgeschossfußbodens maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudeumfassung sein darf.
7. Weitere Festsetzungen
 - 7.1 Für den gesamten Geltungsbereich des am 08.08.1974 mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt genehmigten Bebauungsplanes "Am Steinbruch" der Gemeinde Dingolshausen werden die Festsetzungen Nr. 1, 4 und 6 aufgehoben.
 - 7.2 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des am 08.08.1974 mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt genehmigten Bebauungsplanes "Am Steinbruch".

B) Kennzeichnung

- 1.1 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5)
- 1.2 Das Baufeld liegt am Rand einer Steinbruchfüllung. An der Nordostecke des Baufeldes steht bis in 1,0 m Tiefe Auffüllung und darunter Verwitterungslehme an, der nach 1,7 m in Keuperstein übergeht. Auf dem übrigen Baufeld reicht die Auffüllung bis in Tiefen von 6,6 m und wird direkt von Keuperstein unterlagert. Die Auffüllung ist locker gelagert und deutlich kompressibel. Sie ist ohne Maßnahmen zur Erhöhung ihrer Tragfähigkeit nicht als Baugrund geeignet. Das Bauwerk ist auf bzw. in den Keupersteinen zu gründen.
- 1.3 In der südöstlichen Baufeldecke wurden O-KW-Beimengungen in einer Tiefe von 3,0 - 5,0 m entdeckt. Für den Parameter O₁-Kohlenwasserstoff wird der Hilfwert 1 des BayLWL 3.8-1 überschritten. Die ermittelte Konzentration liegt deutlich unter dem Hilfwert 2 des BayLWL. In der Baugrube einer Unterkellerung sind nach Mutterbodenabtrag Steinbruchfüllungen zu lösen, die den Klassen 4 und 5 nach DIN 18300 zuzuordnen sind. In Abfallrechtlicher Hinsicht sind sie als Z-1-Material zu bewerten, jedoch ist eine weitere Dekontaminationsanalyse aus dem Ausbaumaterial erforderlich.

C) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Gebäude
5. Vorhandene unterirdische Elektroleitung der ÜZ Lüsfield mit Schutzzone.
6. Standsicherheit und Altlasten
 - 6.1 Auf den geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros für Geotechnik, H.-P. Türk, Randersackerer Straße 13a, 97072 Würzburg vom 26.01.2007 wird hingewiesen. Der geotechnische Bericht kann bei der Gemeinde Dingolshausen eingesehen werden.

D) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB
 - 1.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
 - 1.2 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbauungsplanes 10/28 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch" der Gemeinde Dingolshausen festgesetzt sind:
 - 1.2.1 Die Ausgleichsfläche A 1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem "Eingriffsbauungsplan 10/28 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch" der Gemeinde Dingolshausen gem. § 9 Abs. (1a) BauGB zugeordnet.
 - A1: Naturnahes Regenrückhaltebecken
 - Ziele:
 - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
 - Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren
 - naturnaher Gestaltung der Böschungen und des Grundrisses
 - Maßnahmen:
 - Pflanzung von 2-reihigen landschaftlichen Hecken
 - Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen
 - Umwandlung von Acker in extensiv genutzten Gras- und Krautfluren
 - Die Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des ersten Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 10/27 für das Baugeliet "Mönchstockheimer Weg III" der Gemeinde Dingolshausen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt.
 - Für die Ausgleichsflächen verbindlich sind die Anlagen 3, 4 und 5 (Artenlisten, Pflanzenschemata) der Begründung der Grünordnungsplanung.
 - Gras- und Krautdüme sind mit Saatgutmischungen lt. Anlage 4 der Begründung zur Grünordnungsplanung breitblättrig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Gras- und Krautdüme sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
2. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - 2.1 Öffentliche Hecken (2-zellig), mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten Arten lt. Auswahlliste Anlage 3 und Pflanzenschemata Anlage 5 der Begründung zur Grünordnung. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStP), 2 x verschult (2xv), (70-80 cm) und Helixen (Hel), 2 x verpflanzt (2xv), (125-150 cm)
 - 2.2 Regenrückhaltebecken: größerer Laubbäume II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 3 der Begründung der Grünordnungsplanung, Mindestgröße: Bäume (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm
 - 2.3 Privates Grundstück größerer Laubbäume II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 3 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbäume (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm
3. Erhaltungsgebote
 - 3.1 Erhalt / Sicherung vorhandener Bäume
4. Vollzugsfristen
 - 4.1 Ausgleichsmaßnahmen Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn abzuschließen.
 - 4.2 Sonstige Anpflanzungen Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu vollziehen.
5. Pflanzenpflichten
 - 5.1 Pflanzenqualität Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "03-Bestimmungen für Baumachtpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestangaben.
 - 5.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 m Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und einbürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 3 der Begründung zur Bebauungsplanung.
 - 5.3 Versiegelung - Grünflächenanteil Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 47,5% der Grundstücksfläche einnehmen.

E) Hinweise durch Text

1. Gehölzpflanzungen: Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
2. Dachbegrünung: Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
3. Obstbaumbestand: Es wird empfohlen, den vorhandenen, über das Erhaltungsgebot hinausgehenden Obstbaumbestand zu erhalten.

Gerolzhofen, 20.04.2007
Ergänzt: 07.12.2007

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

M. Eng./Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun

Erfarhausen-Engenthal, 20.04.2007
Gändert und ergänzt: 07.12.2007

Diätz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42-97725 Erfarhausen

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Martin Ball

Für die Gemeinde:

Dingolshausen, den 18.02.2008
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

Bearbeitet:

Zachmann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
GEMEINDETEIL DINGOLSHAUSEN
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 10/28 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2007 bis 22.11.2007 öffentlich ausgestellt.
3. Die Gemeinde Dingolshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.12.2007 als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 10.12.2007 ist am 01.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt der Vorlagen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dingolshausen, den 18.02.2008
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
Zachmann, 1. Bürgermeister