A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.

2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer A) 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.

2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:

2.3.1 Von eingeschoßigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:

2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m

2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m

2.3.2 Von zweigeschoßigen, einzelstehenden Hauptgebäuden entlang von Gebäudeseiten mit mehr oder weniger als 16 m Länge: 4 m

2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer A) 2.1 und 2.3.

2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO bzw. die entsprechenden, maßgeblichen Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.

Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt:

3.1.1 als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 O — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2.2 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 E+D — Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30 – 48°
GRZ = 0,5; GFZ = 1,0;

4.2.4 E+U+D — Erdgeschossige Bauweise, 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 Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30 – 48°
GRZ = 0,5; GFZ = 1,0;

4.2.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

4.2.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

4.2.7 Flächen, die jeweils den südlichen Grundstücken zugeordnet werden, außer mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht bebaubar.

5. Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.1 N — Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.2 Für die Errichtung von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen ist.

5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.3 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) Nebenräume oder Nebengebäude geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude kann dann event. von der des Hauptgebäudes abweichen.

5.4 Offene und geschlossene Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude die nebeneinander errichtet werden, können unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.

5.5 Je Wohneinheit im Erdgeschoß sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen und für jede Wohneinheit im Dachgeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) herzustellen.

5.6 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5.7 Die im Bereich von Mehrzweckstreifen vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung von Garagen verbindlich zu beachten.

5.8 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen erhalten.

6. Mindestgröße der Grundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

7.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung

7.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwigem Standort

Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Roßkastanie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult

7.4 Öffentlicher Weg

7.5 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

7.6 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

7.7 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestatten. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 6,50 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur max. 1,20 m hoch, als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus senkrechten Holzlatten ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

8.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

8.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

9. Zulässige Ausführung der Gebäude

9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter Farbe. Begrünte Dächer sind ebenfalls möglich.

9.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

9.3 Konstruktive Widerlager bzw. Knietstöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

10. Gebäudeeinstellungen

10.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden im Rohbau an der hangoberseitigen Gebäudekante die Straßenhinterkante maximal 0,50 m übersteigen darf.

11. Solaranlagen

11.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

12. Flächen für Versorgungsanlagen

12.1 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

12.2 Elektrizität (Umformerstation)

13. Versickerungsfördernde Maßnahmen, Rückhaltung, Versickerung

13.1 Rückhaltung, Versickerung

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belegreife für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc. auszurichten.

14. Löschwasserteich

14.1 Fläche für Versorgungsanlage (Löschwasserteich) und zugleich Fläche für die Abwasserbeseitigung und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche.

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 416 — Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Gebäude

5. Kinderspielplatz

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sollten die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m sollte dabei zu berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behältern aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden.
Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,2 cbm pro 100 qm gefestigter Fläche.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hoffächen ist sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränungen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant

8.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt M = 1 : 200

Hans-Freitag-Straße: 9,00 — 0,5 | 4,00 | 2,00 | 1,50 — Fahrbahn, Schrammbord, Gehweg, Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, Ausweichstellen)

A-Straße: 9,00 — 0,5 | 4,00 | 0,5 — Fahrbahn, Schrammbord, Schrammbord

8.2 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Grünflächen mit Bäumen, etc. angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern berücksichtigt werden sollten.

9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder –platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

10. Immissionsschutz

10.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen und bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen oder von Wohnhäusern ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

11. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

12. Oberflächenwasser

12.1 Drän- und Oberflächenwasser soll, soweit gefällemäßig möglich, in den Löschwasserteich eingeleitet werden. Die Ableitung über Nachbargrundstücke sollte geduldet werden.

13. Benachbarte Nutzungen

13.1 Das Planungsgebiet grenzt unter anderem auch an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muß gerechnet werden. Konfliktpotential, das sich durch die Nachbarschaft von Flächen für die Landwirtschaft und Siedlungsbauung im Planungsgebiet ergeben könnte, wird zwar versucht, durch eine umfangreiche Randeingrünung zu verringern, kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, weshalb die aus der Landwirtschaft resultierenden, zumutbaren Immissionen im Baugebiet zu tolerieren sind.

13.2 Das Planungsgebiet grenzt auch an das Baugebiet "Gewerbegebiet Nord" an. Benachbart ist außerdem das Baugebiet "Seeweg" mit Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Mit daraus sich ergebenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen muß gerechnet werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
Randeingrünung

1.2 Pflanzpflicht für Hecken auf öffentlichen Grünflächen

1.3 Pflanzpflicht für Bäume auf öffentlichen Grünflächen

1.4 Begrünte Mulde zum Ableiten von Drän- und Oberflächenwasser und gleichzeitig Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Ausgleichsfläche die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt ist:

2.1.1 A1 — Löschwasserteich innerhalb öffentlicher Grünfläche mit Bepflanzung.
Maßnahmen:
- Naturnahe Gestaltung des Teiches mit geschwungener Uferlinie, Stell- und Flachufern, unbefestigte Ufer- und Sohlausbildung
- Anlage, Entwicklung und Pflege eines Röhricht- und Hochstaudengürtels
- gezielter Uferzugang zur Besucherlenkung/für Löschwasserentnahmestellen
- Anlage von Gehölzgruppen (standortheimische Gehölze)
- Entwicklung von extensiv gepflegten Gras- und Kräuterfluren aus Extensivwiesen-Saatmischungen (ohne Düngung/ohne Bioziderinsatz/1–2 schürig mit Mähgutentfernung)
- die für die Funktion als Wasserrückhalte- und Löschteich notwendigen technischen Einrichtungen, Sohl- und Ufersicherungen und Zugänge sollen 25 % der Fläche nicht überschreiten.

2.1.2 Die Gestaltungsplanung für die Ausgleichsfläche soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

3. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB) für private Flächen

3.1 Pflanzpflicht für Bäume auf privaten Grundstücken

3.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 5 Sträucher je 400 qm Grundstücksfläche zu ergänzen.

4. Vollzugsfristen

4.1 Die Ausgleichsmaßnahme auf der festgesetzten Ausgleichsfläche ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der öffentlichen Erschließung des Baugebietes zu beenden.

5. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen

5.1 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen:

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung:	Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2.Ordnung:	Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher:	Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße:	Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.
Hochstamm:	Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	80 – 125 cm, 2 x verschult

5.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

Geroldshofen, 28.03.2003
Geändert und ergänzt: 02.09.2003
Ergänzt: 31.10.2003

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Inh. M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer
Julius-Echter-Str.15a
97447 Geroldshofen

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Dingolshausen, 12. Nov. 2003
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

Zachmann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
GEMEINDETEIL DINGOLSHAUSEN
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 10/26 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "An der Höhe II" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "An der Höhe"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auflegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2003 hat in der Zeit vom 04.08.2003 bis 22.08.2003 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.09.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2003 bis 03.11.2003 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Dingolshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 31.10.2003 als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 03.11.2003 ist am 19.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Geroldshofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dingolshausen, den 12. Jan. 2004
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

Zachmann, 1. Bürgermeister