A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA (WA1 u. WA2) Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

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

3.1 Baugrenze

3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.3 Bauweise

3.3.1 o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.4 Haustypen

3.4.1 WA 1 — E+D — Erdgeschosse Bauweise, zulässig Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, in die Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30 – 52°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70

Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf max. 4,5 m, der Firsthöhe max. 9,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossfußbodens betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.4.2 WA 2 — Zugelassen sind wahlweise:
maximal E+I+D – oder zweigeschossige Bauweise.

entweder
Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30 – 52°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70

Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf max. 4,5 m, der Firsthöhe max. 9,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossfußbodens betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

oder
Erd- und Obergeschoss

Sattel-, Flach-, Pult-, Zelt-, Shed-, Walm- und Tonnendach,
Dachneigung bei geneigten Dächern 10 – 30°
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70
Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf max. 6,50 m, die Firsthöhe max. 9,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossfußbodens betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.5 Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

3.6 Hauptgebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, müssen mindestens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

3.7 Zugelassen sind Zwerchgiebel, stehende oder Schleppgauben. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,50 m betragen und die Länge aller Dachaufbauten zusammen nicht mehr als 2/3 der Trauflänge einnehmen.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten

4.1 G — Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

4.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebengebäuden und Nebenräumen sind zugelassen:

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

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

4.2.3 Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5 m, vor offenen Garagen mit mind. 3 m einzuhalten.

4.3 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, müssen sie mindestens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n), Nebenräume oder Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude darf in diesem Fall von der des Hauptgebäudes abweichen.

4.4 Werden jeweils eine offene und eine geschlossene Garage bzw. Nebenräume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinander gebaut, ist zuzulassen, dass sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben dürfen.

4.5 Je Wohneinheit im Erdgeschoss sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) und für jede Wohneinheit im Dachgeschoss ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) zu schaffen.

4.6 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

4.7 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dachanordnungen haben.

5. Zulässige Ausführung der Gebäude

5.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter Farbe. Gründächer sind ebenfalls zugelassen.

5.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

5.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,25 m beträgt.

6. Gebäudeeinstellungen

6.1 Für die Gebäudeeinstellung gilt, dass die Rohbauoberkante der Kellerdecke der Hauptgebäude, einheitlich an der höchstgelegenen Grundstücksgrenze die Oberkante der Straßenhinterkante 0,50 m nicht übersteigen darf.

6.2 Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Zudem ist der Übergang zu den jeweiligen Nachbargrundstücken von der Höhe her ohne Versätze auszubilden.

7. Einfriedungen

7.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie max. 1, 20 m hoch und nur als Holzzäune oder schmiedeeiserne Zäune aus senkrechten Latten oder Stäben ausgeführt sein oder als Drahtzäune aus Hasiengeflechten angelegt sein. Sockel dürfen max. 30 cm hoch sein.
Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.

7.2 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

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

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

8.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant

8.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen (gem. Ziffer C) 3.1).

8.4 Öffentlicher Rad- und Fußweg, über den keine Zufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig sind

8.5 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

8.6 Straßen und Wegbegrenzungslinie

8.7 P Öffentliche Parkfläche

8.8 Anbauliche Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Bemaßung

8.9 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2274 gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen die für den Straßenbau erforderlich sind, sind zulässig.

9. Nebenanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen

Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

10. Flächenbefestigung, versickerungsfördernde Maßnahmen

10.1 Bei der Anlage von Garagenzufahrten, Stellplätzen und Einfahrten sind versickerungsgeeignete Beläge (z.B. Pflasterstreifen mit Rasenfuge, Rasenpflasterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu wählen.
Der Versickerungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der obrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

10.2 Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern, soweit nach Verschmutzungsgrad und Untergrund geeignet. Alles übrige Oberflächenwasser wird über Entwässerungsmulden dem naturnahen Regenrückhaltebecken zugeführt.

11. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB

11.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

11.2 Elektrizität (Umformerstation)

12. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB, Regenrückhaltebecken, Begrünte Mulden, Versickerung

12.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB

12.2 Oberflächig begrünte Mulde zum Ableiten von Dräin- und unverschmutztem Oberflächenwasser und gleichzeitig Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB.
Die Anlieger, die in technischer Hinsicht (Hühnerauge, etc.) die Möglichkeit haben, müssen unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) über diese Mulden ableiten.

12.3 Versickerung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 657 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Gebäude

5. Ortsdurchfahrtsgrenze

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 Schutz vor Grundwasser

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen, z.B. Dränagen, gegen das Grundwasser zu sichern.
Grundwasserabteilungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewässer in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Nutzung in Hauswirtschaften und Gärten in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zu Versickerungen aufgefangen werden.

Empfohlen wird für begrünte Mulden mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche oder für Schotterrigolen mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist über offene Mulden, auf den Privatgrundstücken, den öffentlichen Mulden zuzuführen.

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. Regenwassersparcher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm bebaubarer Fläche.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden.

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

6.4 Dränagen

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 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern, Bodenfunden und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am 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 Vorgesehlagener Fahrbahnquerschnitte
Typ 1: 3,50 | 5,50 | 3,50 — Fahrbahn, Bankett, Graben
Typ 2: 3,50 | 4,50 | 0,5 — Fahrbahn, Bankett

8.2 Etwaiger Fahrbahnmehrverbrauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Wendeerlaubnis mit Vermaßung

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

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

Natursteine, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder –platten.

10. Entwässerung

10.1 Die Strabenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

10.2 Aufgrund der Gefälleage der bestehenden öffentlichen Kanalisation, kann eine Entwässerung des Kellergeschosses im Freispiegelgefälle nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden.
Die Gemeinde empfiehlt den Bauwerbern, bei deren Grundstücken die Entwässerung des Kellergeschosses nicht im Freispiegelabfluss möglich ist, die Verwendung einer Hebeanlage.

11. Böschungen und dergleichen

11.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Straßen- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

12. Benachbarte Nutzungen

12.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritzmitteln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhten Lärmwerte und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

13. Abfallentsorgung

13.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Stichstraßen B – F nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Die Müllgefäße müssen an die nächste geeignete Straße (Erreichbar) gebracht werden.

14. Schutz vor Rauchgasbelästigungen

14.1 Um eine Rauchgasbelästigung soweit wie möglich auszuschließen, sollte mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen) ins Freie je Wohnraum

14.1.1 von Kaminen, an die Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15,00 m entfernt sein bzw.

14.1.2 von Kaminen, an die Feuerungsanlagen für flüssige und gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder

14.1.3 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzflächen.

1.1.1 Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"

1.1.2 Zweckbestimmung "naturnahes Regenrückhaltebecken"

1.1.3 Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün Kreisel"

1.1.4 Zweckbestimmung "Entwässerungsgräben"

2. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB

2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB (Hier: Ausgleichsflächen)

2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Mönchstockheimer Weg II" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg" und 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg I" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg" und 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg II" liegen und diesem gem. § 9 Abs. (1a) BauGB zugeordnet sind:

A1, A2, A4, A5: Ortsrandeingrünung des Baugebietes

Ziele:
- Randeingrünung des Baugebietes
- Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
- Neuanlage von naturnahen Extensivungsmulden
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Grün- und Krautfluren

Maßnahmen:
- Pflanzung von 4-5-reihigen landschaftlichen Hecken
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen
- Gestaltung von naturnahen, flachen Extensivmulden
- Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Grün- und Krautfluren
- Sicherung vorhandener Bäume

A3: Naturnahes Regenrückhaltebecken

Ziele:
- Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Grün- und Krautfluren
- naturnahe Gestaltung der Böschungen und des Grundlasses

Maßnahmen:
- Pflanzung von 2-reihigen landschaftlichen Hecken
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen
- Umwandlung von Acker in extensiv genutzten Grün- und Krautfluren

Die Ausführungsplanung für das Regenrückhaltebecken ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Ausgleichsflächen verbindlich sind die Anlagen 3, 4, 5 und 6.2 (Artenlisten, Pflanzenschemata) der Begründung der Grünordnungsplanung.

Grün- und Krautsäume sind mit Saatgutmischungen lt. Anlage 6.2 der Begründung der Grünordnungsplanung breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Grün- und Krautsäume sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

2.3 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Mönchstockheimer Weg II" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg" und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg I" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg" und 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg II" liegen:

A 6 "Sulzfeld/Flur-Nr. 526/1, 527/0
Gmkg. Dingolshausen)

Ziel:
naturnahe Gestaltung des wasserführenden Grabensystes, Entwicklung von Röhrichten und Hochstaudenfluren, Neupflanze eines Grünstreifens als Vernetzungsstruktur im Süden

Maßnahmen:
- Einholt der am Graben vorhandenen Hecke
- Abschnittsweise Grabensurfeilungen / –renaturierung
- in Teilen Abrücken des Grabenufers vom Wirtschaftsweg
- Umwandlung von Acker in Grünland
- Neuanlage eines Grünstreifens mit Gehölzgruppen im Süden

2.4 Die Anlagen 3, 4, 5, 6.1, 6.2 und 6.3 zur Begründung der Grünordnungsplanung sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Mönchstockheimer Weg II" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg" und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg I".

3. Pflanzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen

3.1 Einzelstraße und Bereich Kreisverkehr:
großkroniger Laubbaum 1. Ordnung ohne Stammanbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten nach Anlage 3 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 18–18 cm

3.2 Randeingrünung:
großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, mit etwaiger Stammanbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten nach Anlage 3 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbaum (H), 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 16–18 cm, Obstbaum (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10–12 cm

3.3 Öffentliche Hecken (4-5-zeilig), mit Festsetzung der Pflanzdichte (Pflanzen/m²) und Arten nach Auswahlliste Anlage 5 und Pflanzenschemata Anlagen 3, 4 der Begründung der Grünordnung, Pflanzung von heimischen Sträuchern (Str), 2 x verschult (2xv), (70–90 cm) und Heistern (Hei), 3 x verpflanzt (3xv), (125–150 cm)

3.4 Private Grundstücke:
großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Stammanbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 5 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbaum (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10–12 cm

3.5 Regenrückhaltebecken:
großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Stammanbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 5 und Pflanzenschemata Anlage 4 der Begründung der Grünordnungsplanung, Mindestgröße: Bäume (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10–12 cm

4. Ersatzungsgebote

4.1 Ersatz / Sicherung vorhandener Bäume

5. Vollzugsfristen

5.1 Ausgleichsmaßnahmen
Es ist vorgesehen, das Baugebiet abschnittsweise zu erschließen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils abschnittsweise wie folgt vorzunehmen:
– Bauabschnitt 1 – diesem werden die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A6.1 zugeordnet.
– Bauabschnitt 2 – diesem werden die Ausgleichsmaßnahmen A1, A3.1 und A6.2 zugeordnet.
– Bauabschnitt 3 – diesem werden die Ausgleichsmaßnahmen A3.2, A4 und A5 zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung der einzelnen Abschnitte abzuschließen.

5.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen der jeweiligen Baubeschnitte zu vollziehen.

5.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind mit 43% v. H. den öffentlichen und mit 57% v. H. den privaten Flächen zuzurechnen.

6. Pflanzenqualitäten

6.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

6.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 qm Baumscheibe) als Wasserversorgung und Luftraum zu gewährleisten. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 5 der Begründung zur Bebauungsplanung.

6.3 Verankerung – 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.

7. Entwässerungsmulden und naturnahes Regenrückhaltebecken

7.1 Entwässerungsmulden
Die Entwässerungsmulden sind naturnah, sanft ausgerundet zu modellieren und mit einer Extensivmischung entsprechen Anlage 6.2 der Begründung zur Grünordnungsplanung einzusäen und extensiv zu pflegen.

7.2 Regenrückhaltebecken
Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind naturnah, sanft ausgerundet zu modellieren. Die Fläche ist mit einer Extensivmischung entsprechend Anlage 6.2 der Begründung zur Grünordnungsplan einzusäen und extensiv zu pflegen.
Die Umfassung erfolgen sind standortheimische Hecken und Bäume zu pflanzen.
Die Ausführungsplanung für das Regenrückhaltebecken ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 10/28 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch" der Gemeinde Dingolshausen
Ein Teil der Fläche für die Ausgleichsbestätigung (Regenrückhaltebecken) ist als Ausgleichsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10/28 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch" der Gemeinde Dingolshausen.

D) Hinweise durch Text.

1. Gehölzpflanzungen:
Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

2. Dachbegrünung:
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Gemäßnahme, 08.03.2007
Gebilligt und angeführt: 18.06.2007
Gebilligt und angeführt: 12.12.2008
Ergänzt: 02.03.2009

Ortsrahmen-Ergänzthal, 08.03.2007
Gebilligt und angeführt: 18.06.2007
Gebilligt und angeführt: 12.12.2008

Ingenieurbüro für Bauwesen
Eisling, (Fh) Franz M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Julius-Echter-Str. 5a
97447 Gerolzhofen

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engelthal 42–97723 Oerlenbach

Bestellt: M. Eng. Dietz, Dipl.-Ing. Franz M. Braun

Bestellt: Dipl.Ing. Martin Dietz

Für die Gemeinde
Dingolshausen, den 16.06.2011
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

Zachmann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

GEMEINDETEIL DINGOLSHAUSEN

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 10/27 mit integrierte Grünordnungsplan für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg II" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg" und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mönchstockheimer Weg I"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2007 hat in der Zeit vom 14.05.2007 bis 14.06.2007 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2007 bis 12.12.2007 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.12.2008 wurde in der Zeit vom 30.12.2008 bis 30.01.2009 erneut öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Dingolshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.03.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.03.2009 als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluß des Bebauungsplans durch den Gemeinderat vom 02.03.2009 ist am 01.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht bereit liegt und 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 16.06.2011
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

Zachmann, 1. Bürgermeister