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 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 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 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 Teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

3.1.2 Teilweise als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

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

4.1 Baugrenze

4.2 Nutzungsabgrenzung

4.3 Bauweise

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

4.3.2 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.3.3 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.
Satteldach und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30 – 48°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

4.3.4 (I)+D — Zwingend zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Satteldach,
Dachneigung 30 – 45°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

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

4.3.6 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.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1 G N — Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebengebäude

5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.

5.2.2 Werden Garagen oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage bzw. das Nebengebäude gibt die Gestaltung vor, wobei dies unabhängig davon gilt, daß die Dachneigung der Garage oder des Nebengebäudes eventuell von der des Hauptgebäudes abweicht.

5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Mindestgröße der Grundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke im MD-Gebiet wird 800 qm festgesetzt.

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

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

7.2 Kinderspielplatz mit Begrünung (siehe auch Ziffer 7.3) Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.

7.3 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielplatzes ohne Standortbindung

7.4 Öffentlicher Grünstreifen mit Hecken und Bäumen mit Bemaßung

7.5 Öffentlicher Grünstreifen mit Hecken und Bäumen im Bereich einer bestehenden Böschung

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

8.1 Pflanzgebot für Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zur westlichen Geltungsbereichsgrenze darf max. 5 m betragen.

8.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
Die unter 8.1 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

9. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen

9.1 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinost, 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

9.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwachholder, 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.

9.3 Im Bereich der Schutzzone der aus dem Plan ersichtlichen Mittelspannungs-Freileitung muß Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten.

10. Verkehrsflächen

10.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung

10.1.1 Im Bereich der Straßenflächen ist eine Aufweitung (Anger) vorgesehen, die begrünt und als Kommunikationszonen gestaltet werden sollen.

10.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort

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

10.3 Öffentlicher Weg

10.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

10.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

10.6 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. 5,00 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

11. Einfriedungen

11.1 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.

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

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

12. Zulässige Ausführung der Gebäude

12.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter Farbe.

12.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

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

13. Gebäudeeinstellungen

13.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke im Rohbau hangoberseitig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.

14. Solaranlagen

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

15. Hauptversorgungsleitungen

15.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

15.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

16. Flächen für Versorgungsanlagen

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

16.2 Wasser (Hochbehälter)

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 224 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude

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, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) soll evtl. zur Regenwassernutzung im Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufgefangen und/oder in einzelnen Versickerungsanlagen versickert werden. Dieses Wasser kann auch über offene Graben- und Muldensysteme (als gemeinschaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke) abgeleitet und versickert werden. Die Überläufe dieser Versickerungssysteme können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

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 mitgeteilt werden.Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetz sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant

A-, B-, C-, D- und E-Straße

8.00 = 0.5 + 4.00 + 2.00 + 1.50
Fahrbahn, Gehweg, Schrammbord, Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, Ausweichstellen)

8.1 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen 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.

9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.

10. Mittelspannungs-Freileitung

10.1 Bei der Errichtung der Gebäude, auf den Grundstücken, die von der Leitungstrasse der Mittelspannungs-Freileitung und den dazugehörigen Schutzzonen berührt werden, ist nur bedingt Kraneinsatz möglich, die VDE-Richtlinie 0210 zu beachten, die Zustimmung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld einzuholen und ein Abstand von 3 m zu den Leiterseilen, auch bei größtem Durchhang, einzuhalten.

11. Immissionsschutz

11.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

12. ---------- Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Gerolzhofen, 09.03.1995
Geändert und ergänzt: 18.07.1995
Geändert und ergänzt: 05.10.1995
Geändert und ergänzt: 15.12.1995

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 129 054

Für die Gemeinde:
Dingolshausen, den 20. März 1996
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
Loos, 1. Bürgermeister

☒ Die Untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß der o. g. TÖB gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist (siehe Nr. 11.1 der Hinweise).

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

GEMEINDETEIL DINGOLSHAUSEN

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 10/18 für das Baugebiet "An der Höhe"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
MD gem. § 5 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.02. bis 13.03.96 öffentlich ausgelegt.

Dingolshausen, den 20. März 1996
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
Loos, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 15.08.95 als Satzung beschlossen.

Dingolshausen, den 20. März 1996
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
Loos, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend.

Schweinfurt, den 19. Juni 1996
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
i. A.
Hahn, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.07.96 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen 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 am 30.07.96 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Dingolshausen, den 02.08.1996
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
Loos, 1. Bürgermeister