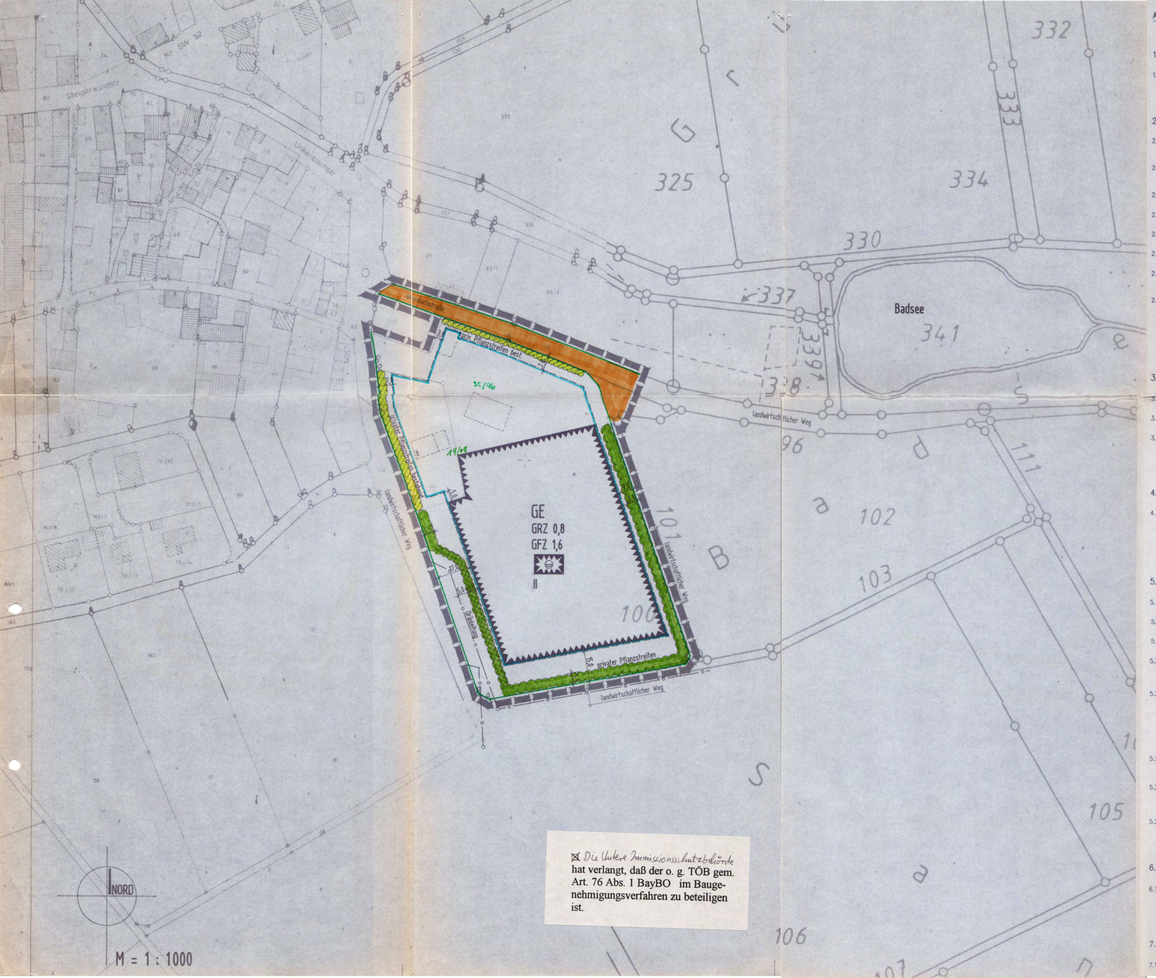


☒ Die Untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß der o. g. TÖB gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.

2.2 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten.

2.2.1 Von eingeschoßigen Wohngebäuden:

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

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

2.2.2 Von gewerblich genutzten Gebäuden: 3 m

2.2.3 Von zweigeschoßigen Wohngebäuden entlang von Gebäudeseiten mit mehr oder weniger als 16 m Länge: 4 m

2.3 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 ist festgesetzt:

3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 wird je Grundstück die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.

4. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Zulässig sind:

GRZ 0,8

GFZ 1,6

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise,

5.1 Baugrenze

5.2 Bauweise

5.2.1 O Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist ein Dachneigung von 5 – 40°, eine Wandhöhe von max. 7,5 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.2.3 II Für freistehende Wohngebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei Dachgeschosse die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Satteldach, Dachneigung 35 – 48°
Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.

5.2.3.1 Wohngebäude dürfen keine größere Wandhöhe (Vgl. Ziffer A) 5.2.2) haben als gewerblich genutzte Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück.

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

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

6. Wendeflächen, Stellplätze

6.1 Auf dem Baugrundstück sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahren und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.

7. Mindestgröße der Grundstücke

7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.

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

8.1 Bestehender privater Pflanzstreifen, der zu erhalten und zu pflegen ist.

8.2 Geplanter privater Pflanzstreifen mit Bemaßung (Vgl. Ziffer A) 8.3 und 8.4)

8.3 Entlang der östlichen, südlichen und entlang eines Teiles der westlichen Planungsgebietsgrenze ist als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft ein mind. 5,50 m breiter privater Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine mind. viereihige landschaftliche Heckenpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen 1. Ordnung und Baumgruppen 2. Ordnung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend des Pflanzschemas unter Ziffer 8.4 zu pflanzen ist.

8.4 Pflanzschema für Pflanzstreifen unter Ziffer 8.3

8.5 Geplanter privater Pflanzstreifen mit Bemaßung (Vgl. Ziffer A) 8.6 und 8.7)

8.6 Entlang eines Teiles der westlichen Planungsgebietsgrenze ist als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft ein mind. 4,00 m breiter privater Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine mind. viereihige landschaftliche Heckenpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen 1. Ordnung und Baumgruppen 2. Ordnung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend des Pflanzschemas unter Ziffer 8.7 zu pflanzen ist.

8.7 Pflanzschema für Pflanzstreifen unter Ziffer 8.6

9. Weitere Festsetzungen für private Grünflächen

9.1 Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Je 2.500 qm Bruttofläche sind an geeigneten Stellen mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

9.2 Pflanzenauswahl:

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen- Hainbuchenwaldes nachstehender Artenliste zu erfolgen.

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):

		Kurzbezeichnungen für die Pflanzschemata unter Ziffer A) 8.4 und 8.7.
Acer platanoides	– Spitzahorn	
Fraxinus excelsior	– gem. Esche	
Prunus avium	– Vogelkirsche	
Quercus robur	– Stieleiche	
Tilia cordata	– Winterlinde	

Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	– Feldahorn	
Sorbus aucuparia	– Eberesche	
Carpinus betulus	– Hainbuche	
Salix caprea	– Salweide	

Straucharten (unter 10 m Höhe):

Corylus avellana	– Haselnuß	Ca
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel	Cs
Crataegus monogyna	– eingriffeliger Weißdorn	Cm
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche	Lx
Rosa canina/inversa	– Heckenrose	Rc
Prunus spinosa	– Schlehe	Ps
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder	Sn

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Walnuß.
Je nach Art der Obstart ersetzen 2 – 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

9.3 Pflanzqualität:

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.

Hochstämme:	Stammumfang 12/14 cm, 2 x verschult
Obstbäume:	Hochstamm, Stammumfang 8/10 cm, 180 – 200 cm, 2 x verschult
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	60 – 100 cm, 2 x verschult

10. Verkehrsflächen

10.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

10.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

11. Einfriedungen

11.1 Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

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

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

12. Zulässige Ausführung der Gebäude

12.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

12.2 Die Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun zu halten. Für freistehende Wohnhäuser sind nur Dachziegel oder –steine zugelassen.

12.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestücke 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 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.

14. Solaranlagen

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

15. Abgrabungen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB)

15.1 Flächen für Abgrabungen

15.2 Abgrabungen dürfen ab Oberkante des natürlichen Geländes max. 2,0 m betragen.

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. 224 Grundstücks- und Flurnummern
3. Vorhandene Wohngebäude
4. Vorhandene Nebengebäude
5. Vorhandene, noch nicht amtlich nachgetragene Gebäude
6. Vorhandene Grünleitung

7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

7.1 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.

7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Bebauung für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll in begrünten Mulden (mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche) oder in Schotterrigolen (mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche) versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

7.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

7.4 Dränungen

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

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

8. Denkmalschutz

8.1 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. Gem. Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

9. Immissionsschutz

9.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

10. Baugenehmigung

10.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

Geralshofen, 17.11.1995
Geändert und ergänzt: 11.01.1996

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

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

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Klement

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

GEMEINDETEIL BISCHWIND

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. II/22 für das Baugebiet "Badsee"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: GE gem. § 8 BauNVO

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

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.02. bis 12.03.96 öffentlich ausgelegt.

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

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 18.02.96 als Satzung beschlossen.

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

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, den 11. Juni 1996
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
i. A.
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.06.96 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Geralshofen 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 07.06.96 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Dingolshausen, den 05. Juli 1996
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
1. Bürgermeister