A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung für die Geltungsbereiche 1 + 2

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Wohngebäude und gewerblich genutzte 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 Wohngebäude und gewerblich genutzte Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer A) 2.3 und 2.4 einzuhalten.

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

2.3.1 Von eingeschoßigen Wohngebäuden:

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 gewerblich genutzten Gebäuden:

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

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

2.3.3 Von zweigeschoßigen Wohngebäuden 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 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 teilweise festgesetzt:

3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

3.1.2 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO.

3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

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

4.1 Zulässig sind im Gewerbe- und Industriegebiet:

GRZ 0,8

GFZ 2,4

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise

5.1 Baugrenze

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.3 Bauweise

5.3.1 0 — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit möglicher Abweichung gem. Ziffer A) 5.3.1.1.

5.3.1.1 Die Länge von Gebäuden darf 50,0 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden. Gebäude die länger als 50,0 m sind, sind durch mind. 0,50 m tiefe Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

5.3.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 5 – 38° und eine traufseitige Wandhöhe von max. 6 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.3.3 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.
Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 5 – 48°
Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich und muß der des jeweiligen Wohnhauses entsprechen. Davon ausgenommen sind Garagen, die entlang von Grundstückgrenzen errichtet werden, wenn zuvor genehmigte oder errichtete Gebäude die Gestaltung vorgeben (Vgl. Ziffer A) 5.3.5).

5.3.3.1 Wohngebäude dürfen keine größere traufseitige Wandhöhe haben als gewerblich genutzte Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.3.4 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 betragen.

5.3.5 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 den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen.

7. Mindestgröße der Grundstücke

7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

8.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung (10,5m)

8.3 Öffentlicher Weg

8.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

8.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

8.6 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. 6,50 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

8.7 15,0 — Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

8.8 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 15 m entlang der Kreisstraße SW 52, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

8.9 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen dürfen als Zäune höchstens 2 m hoch, als Mauern oder Mauersockel höchstens 0,80 m hoch sein. Technisch erforderliche Böschungsstützmauern dürfen ausnahmsweise höher sein.

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

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

9.4 Die Grundstücke sind entlang der Kreisstraße SW 52 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.

10. Zulässige Ausführung der Gebäude

Achtung! Keine Befreiung wegen Trennsystem bei Entwässerung möglich!

10.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

10.2 Die Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun zu halten. Begrünte Dächer sind ebenfalls möglich. Außer auf dem Fl.St.Nr. 389 sind nur nachstehende Dacheindeckungen zugelassen:
Ton- bzw. Betondachsteine, Faserzementplatten, beschichtetes Metall und Kunststofflichtplatten.

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

11. Gebäudeeinstellungen

11.1 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf die natürliche Geländeoberfläche nicht mehr als 1,50 m übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.

12. Solaranlagen

12.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an baulichen Anlagen Solaranlagen zulässig.

13. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

13.1 Öffentlicher Graben

14. Aufschüttungen und Abgrabungen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB)

14.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen ab Oberkante des natürlichen Geländes max. 1,50 m betragen. Der Böschungswinkel darf eine Neigung von 1 : 1,5 nicht übersteigen.

15. Flächen für die Abwasserbeseitigung

15.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

15.2 Abwasser

16. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

16.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB) (Biotop).

17. Übrige Festsetzungen

17.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.1993.

B) Zeichnerische Festsetzungen für die Grünordnung für die Geltungsbereiche 1 und 2

1. Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

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

1.1.1 Streuobstwiese

1.2 Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume im Bereich der Streuobstwiese.

1.3 Großbaum als Laubbaum 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung als Verkehrsbegleitgrün (Baumdistanz ca. 15,0 m).

2. Pflanzgebote im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Pflanzgebot für Großbaum als Laubbaum 1. Ordnung auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zu den westlichen Grundstücksgrenzen darf max. 5 m betragen.

2.2 Großbaum als Laubbaum 1. Ordnung ohne Standortbindung, wobei auf 2.500 qm Bruttofläche mind. 3 Stück anzupflanzen sind.

2.3 Landschaftliche Hecke ohne Standortbindung, mind. 2-reihig, wobei damit mind. 10 % der Bruttogrundstücksfläche zu bepflanzen sind und davon anteilig ca. 50 % der Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

2.3.1 Pflanzschema zu Ziffer B) 2.3 2-reihig

Rc	Cs	Cs	Lx	Ps	Ps	Rc	Rc	Lx	Lx	Rc	Cs	Cs	Cs	Lx
Rc	Rc	Cs	Lx	Lx	Lx	Ps	Pc	Lx	Ca	Rc	Rc	Cs	Lx	Lx

2,0

2.4 Landschaftliche Hecke mit Standortbindung mind. 3-reihig.

2.4.1 Pflanzschema zu Ziffer B) 2.4 3-reihig

Cs	Cs	Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Lx	Lx	Lx	Cm	Cs	Cs	Rc	Rc
Rc	Cs	Sn	Sn	Ps	Lx	Rc	Ca	Ca	Lx	Cm	Cm	Cs	Rc	Lx
Rc	Rc	Sn	Lx	Lx	Lx	Ps	Ps	Ps	Ca	Rc	Rc	Rc	Lx	Lx

3,0

2.5 GÜZ 0,2 — Grünflächenzahl
Diese gibt an, welcher Anteil der Grundstückstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünung flächenbezogen angerechnet werden (0,2 = 20%).

3. Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände

3.1 Vorhandene Einzelbäume, die zu erhalten sind.

3.2 Landschaftliche Hecken

3.3 Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu schützen.

3.4 Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar.

C) Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen für die Geltungsbereiche 1 und 2

1. Pflanzgebote

1.1 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 C) 2.3.1 und 2.4.1

- Acer platonoides – Spitzahorn
- Betula pendula – Birke
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Fraxinus excelsior – gem. Esche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Quercus robur – Stieleiche
- Tilia cordata – Winterlinde

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

- Acer campestre – Feldahorn – Ac
- Sorbus aucuparia – Eberesche – Sa
- Carpinus betulus – Hainbuche – Cb
- Salix caprea – Salweide – Sc

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/arvensis – 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.

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

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.
(s. Nr. E 10.1)

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

GEMEINDETEIL DINGOLSHAUSEN

LKR. SCHWEINFURT

23. Feb.

Bebauungsplan Nr. 10/24 für das Baugebiet "Seeweg" mit
1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Gewerbegebiet Nord"
sowie mit 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "An der Höhe"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
MD gem. § 5 BauNVO
GE gem. § 8 BauNVO
GI gem. § 9 BauNVO

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.06.1997 hat in der Zeit vom 07.07.1997 bis 25.07.1997 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.1998 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 18.03.1998 bis 17.04.1998 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Dingolshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.1998 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.1998 als Satzung beschlossen.

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03.11.1998 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 03.11.1998 in Kraft getreten.

Dingolshausen, den 05.11.1998
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

Zachmann, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB a.F. i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n.F. nicht geltend.

Schweinfurt, 30.09.1998
LANDRATSAMT
I.A.

H a h n, Oberregierungsrat