

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.2 Nach § 1 Abs.6 i.V. mit § 8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO wird die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je gewerblichem Grundstück zugelassen.

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

3.1 Zulässig sind:
GRZ 0,8
GFZ 2,4

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 Zugelassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

4.3 Als maximale Traufhöhe wird 6,00 m festgesetzt.

4.4 Für gewerblich genutzte Gebäude werden Dachneigungen von 5-38° festgesetzt.

4.5 Freistehende Wohngebäude sind als erdgeschossige oder zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß mit Sattel- und Krüppelwalmdach Dachneigung 35 - 48° zugelassen. Das Dachgeschoß kann jeweils ein zusätzliches Vollgeschoß sein.
Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.

4.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen.

4.7 An eine gemeinsame Grenze aneinandergebaute Gebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.

5. Wendeflächen, Stellplätze, Freihaltezonen

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

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2000 m² festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

7.1 (10,5m) Öffentliche Straßenflächen mit Bemaßung

7.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigem Standort.
Die Anordnung der Bäume muß Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke berücksichtigen.
Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Roßkastanie, 3 x verschult, Stammumfang 16/18 cm;

7.3 Öffentliche Wege

7.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

7.5 Für jedes der Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Grün- und Parkstreifen anzudienen sind, ist eine erforderliche Zufahrt zu gestatten, wobei der vorgesehene Grün- und Parkstreifen durch die Gemeinde auf eine Strecke von 6,50 m Länge befestigt wird.
Der Grün- und Parkstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

8. Einfriedungen

8.1 Die Höhe von Einfriedungen mit Ausnahme technisch erforderlicher Böschungsstützmauern (Vgl. hierzu auch Satz 2 und Ziffer A. 12.1) darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden, jedoch 1,20 m nicht übersteigen.

8.2 Entlang der Fl.St.Nr.388 und 390 sind die Grundstücke mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen.

9. Zulässige Materialien für die Gebäude

9.1 Die Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun zu halten.

10. Solaranlagen

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

11. (15,0 m) Anbaufreie Schutzzonen ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

12. Geländeauffüllungen und -abgrabungen

12.1 Notwendige Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind zugelassen. Erforderliche Stützmauern müssen jedoch einen Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten und dürfen höchstens 1,20 m hoch sein. Sie sind zu den Nachbargrundstücken hin zu begrünen.

13. Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Ziffer 12 BauGB

13.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Ziffer 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

13.2 Elektrizität (Umformerstation)

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 1234 Grundstücks- und Flurnummern

4. Fahrbahnränder der SW 52

5. OD km 0,140 Ortsdurchfahrtsgrenze

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. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Inwieweit die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen möglich ist, ist im Einzelfall zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu entscheiden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen 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, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.
Die Vorflut von evtl. vorhandenen, noch benötigten, privaten Dränanlagen muß erhalten bleiben.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art.8 des Bayerischen 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.

8. Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt
(1,50 | 2,00 | 6,50 | 0,50 — Gehweg, Mehrzweckstreifen (Bäume, Parken und Ausweichstellen), Fahrbahn, Schrammbord)

9. Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Ziffer 12 BauGB

9.1 Oberirdische Versorgungsleitungen bestehend

9.2 (7,5m 7,5m) Anbaufreie Schutzzonen mit Vermaßung entlang von Versorgungsleitungen

Gerolzhofen, 24.06.1992
Geändert und ergänzt: 06.11.1992
Berichtigt: 12.01.1993

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Bayerische Architektenkammer – Architekt – BYAK 129 054 – Körperschaft des öffentlichen Rechts

Für die Gemeinde:
Dingolshausen, 26. Feb. 1993
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
Loos, 1.Bürgermeister

C) Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung.

1.1 Pflanzgebote

1.1.0 Öffentliche Grünflächen

1.1.1 Landschaftsrasen A RSM 7

1.1.2 Großbaum I Ordnung mit Standortbindung

1.1.3 Obstbaum mit Standortbindung

1.1.4 Großbaum I Ordnung mit etwaiger Standortbindung

1.1.5 Obstbaum mit etwaiger Standortbindung

1.1.6 Landschaftshecke lt. Pflanzschema A mit Standort und Flächenbindung

1.1.7 Straßenbegleitgrün lt. Pflanzschema B mit Standortbindung

1.2 Erhaltungsgebot

1.2.0 Öffentliche Grünflächen

1.2.1 Zu erhaltender Großbaum

1.3 Pflanzgebote

1.3.0 Private Gewerbeflächen

1.3.1 Großbaum I Ordnung ohne Standortbindung

1.3.2 Großbaum II Ordnung bzw. Obstbaum (Hochstamm) ohne Standortbindung

1.3.3 Landschaftshecke lt. Pflanzschema C ohne Standortbindung

1.3.4 Landschaftshecke lt. Pflanzschema D mit Standortbindung

1.3.5 GÜZ Grünflächenzahl
Sie legt fest, wieviel Flächenanteile im Bezug zur gesamten Grundstücksfläche unversiegelt bzw.gärtnerisch zu gestalten sind. (z.B. 0,2 = 20% der Gesamtfläche eines Grundstücks.)

2.0 Grundstücksbezogene Angaben lt.Teilungsvorgabe

GÜZ 0,2	Grünflächenzahl
2450 qm	Flächengröße des Grundstücks
H.O.STB	Hecke ohne Standortbindung
98 qm	Flächengröße
H.M.STB	Hecke mit Standortbindung
114 qm	Flächengröße
2 x II O	Stückzahl / Baum zweiter Ordnung
1 x I O	Stückzahl / Baum erster Ordnung

3.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

3.1 Privater und öffentlicher Bereich

3.1.1 Schutz des Bodens.
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. (DIN 18915) Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.1.2 Pflanzenauswahl.
Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit Standortgerechten heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.

3.1.3 Pflanzdichte und Qualität.
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (DIN 18916).
Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
Heckenpflanzung je 100 qm
* 2 Großgehölze II Ordnung
H 3 x v. STU. 12-14 cm Höhe 250-300 cm
* 6 Heister I und II Ordnung
2 x v Höhe 175-200 cm
* Leichte Sträucher
1 x v Höhe 70-90 cm

Mindestgrößen für Großbaumpflanzungen.
Hochstamm
3 x v. STU. 18-20cm.

Größe der Obstgehölze.
Hochstamm
2 x v. STU. 8-10 cm

3.1.4 Erhaltungsgebot / Neupflanzung.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

3.1.5 Vollzugsfrist.
Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und Nachzuweisen.

3.1.6 Freiflächengestaltungsplan.
Die grünordnerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und die Situierung der Gehölzanpflanzungen sowie die Flächenbefestigungen (Belagsart) aufzeigt.
Dieser Plan ist durch einen qualifizierten Fachmann in dieser Sparte zu erstellen.

3.1.7 Richtwerte für Heckenpflanzung
im privaten Bereich, mit und ohne Standortbindung.
Im Interesse einer angemessenen inneren Durchgrünung des **Gewerbegebietes sind 20 % der Grundstücksflächen, die entsprechend der Grünordnungszahl (GÜZ) unversiegelt bzw. gärtnerisch zu gestalten sind, mit einer zwei- bis dreireihigen landschaftlichen Hecke in Anlehnung an Pflanzschema A z.B. als Grenzhecke oder entlang des Straßenraumes zu pflanzen.**
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50 % der Grundstücksgrenzenlänge (im Erschließungsstraßenbereich) zu bepflanzen.

3.1.8 Richtwerte für Baumpflanzungen
im privaten Bereich, ohne Standortbindung.
Im Gewerbegebiet sind auf jedem Grundstück 2 Bäume II Ordnung und ein Baum I Ordnung je **2500** qm Bruttofläche ohne Standortbindung z.B. zum Überstellen der Stellplätze bzw. als bauproportionales Großgrün zur Auflockerung von Gebäudefronten zu pflanzen.

3.1.9 Pflanzschemata, Gehölzartenliste
Die Pflanzschemata A-D und die Gehölzartenliste in der Begründung für den Grünordnungsteil sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Planung
Wolfgang Illig
Garten- und Landschaftsbau
Planung und Beratung
8720 Schweinfurt, Ludwigstr. 7 Tel 09721 / 27902 BV 88 / 1

Schweinfurt, den 24.06.1992
geändert und ergänzt: 06.11.1992

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
GT. DINGOLSHAUSEN
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet
"Gewerbegebiet Nord"

22. Juli 1993

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.12.1992 bis 11.01.1993 öffentlich ausgelegt.
Dingolshausen, den 26. Feb. 1993
Loos, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 28.01.1993 als Satzung beschlossen.
Dingolshausen, den 26. Feb. 1993
Loos, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 02.06.1993
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
I. A.
M a i n k a, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.06.93 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 30.06.93 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Dingolshausen, den 02. Juli 1993
Loos, 1. Bürgermeister