



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

- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung**
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplan
 - 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 eingeschobigen 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 zweigeschöbigen 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.
 - 2.3.1 Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
 - 3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
 - 3.1.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 wird je Grundstück die Errichtung von höchstens zwei Wohnheiten für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
 - 3.2.1 Zulässig sind:
 - GRZ 0,8
 - GFZ 1,6
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - 5.1 Baugrenze
 - 5.2 Bauweise
 - 5.2.1 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 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 Schleppegauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudehöhe betragen.
 - 5.2.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ineinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
 - 5.3 **Wendeflächen, Stellplätze**
 - 5.3.1 Auf dem Baugrundstück sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen und Umfahrlinien und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugkommen herzustellen und zu unterhalten.
 - 5.4 **Mindestgröße der Grundstücke**
 - 5.4.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.

- Gründende 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 Bemäßung (Vgl. Ziffer A) 8.3 und 8.4)
 - 8.3 Entlang der östlichen, südlichen und entlang eines Teiles der westlichen Planungsgrenze ist als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft ein mind. 5,50 m breiter privater Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine mind. vierreihige landschaftliche Heckpflanzung 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

Wiesensaum											
Cs	Ps	Lx	Lx	Rc	Rc	Rc	Cs	Cs	Cs	Ps	Rc
Cs	Cs	Ps	Ca	Ca	Lx	Cm	Rc	Sn	Sn	Cm	Cm
Rc	Rc	Sn	Ca	Ps	Cg	Cg	Lx	Sn	Cm	Ca	Ps
Rc	Rc	Sn	Ps	Ps	Lx	Lx	Lx	Cs	Cs	Ca	Ps
 - 8.5 Geplanter privater Pflanzstreifen mit Bemäßung (Vgl. Ziffer A) 8.6 und 8.7)
 - 8.6 Entlang eines Teiles der westlichen Planungsgrenze ist als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft ein mind. 4,00 m breiter privater Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine mind. vierreihige landschaftliche Heckpflanzung 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

Cs	Ps	Lx	Lx	Rc	Rc	Rc	Cs	Cs	Cs	Ps	Rc
Cs	Cs	Ps	Ca	Ca	Lx	Cm	Rc	Sn	Sn	Cm	Cm
Rc	Rc	Sn	Ca	Ps	Cg	Cg	Lx	Sn	Cm	Ca	Ps
Rc	Rc	Sn	Ps	Ps	Lx	Lx	Lx	Cs	Cs	Ca	Ps
- Weitere Festsetzungen für private Grünflächen**
 - 9.1 Das Planungsgebiet ist gut einzugrün. 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 Pflanzbot 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	Ca
Fraxinus excelsior	- gem. Esche	Ca
Prunus avium	- Vogelkirsche	Lx
Quercus robur	- Stieleiche	Rc
Tilia cordata	- Winterlinde	Sn
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):		
Acer campestre	- Feldahorn	Ca
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Ca
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lx
Salix caprea	- Salweide	Sn
Straucharten (unter 10 m Höhe):		
Corylus avellana	- Haselnuß	Ca
Cornus sanguinea	- Roter Hartweigel	Ca
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn	Cm
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Lx
Rosa canina/arenaria	- Heckenrose	Rc
Prunus spinosa	- Schlehe	Ps
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Sn

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Ostgehölze 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.

Hochstamm:	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
Straucher:	60 - 100 cm, 2 x verschult
- Verkehrsflächen**
 - 10.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 10.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

- Einfriedungen**
 - 11.1 Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gelsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,80 m nicht übersteigen.
 - 11.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbönen zu halten.
 - 11.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
 - Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 12.1 Für Farbstriche sind gedeckte Farböne 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. Kniestocke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
 - Gebäudeeinstellungen**
 - 13.1 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In häufigen Geländebereichen darf der hangabwärtsige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.
 - Solaranlagen**
 - 14.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
 - 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**
- Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
 - 224 Grundstück- und Flurnummern
 - Vorhandene Wohngebäude
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Vorhandene, noch nicht amtlich nachgetragene Gebäude
 - Vorhandene Dränleitung
 - Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 7.1 Schutz vor Grundwasser

Soweit z.B. mittels Schürgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser-schwankung 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 Versickerungsgrad 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 Rissenfugen, wasserabundante Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschlussten Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll in begrünten Mulden (mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche) oder in Schottergräben (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 Dränagen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

Denkmalschutz

- 8.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendatierungen, 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Immissionsschutz

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

Baugenehmigung

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

Geratzhofen, 17.11.1995
Gendert und ergänzt: 11.01.1996

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

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str. 15
97447 Geratzhofen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Imgard Kramer
129 054
1. Bürgermeister

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
GEMEINDETEIL BISCHWIND
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. II/22 für das Baugbiet "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 ausgestellt.

Dingolshausen, den 20. März 1996
1. Bürgermeister

Dingolshausen, den 20. März 1996
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.

Die Durchführung des Bebauungsplans ist amtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Geratzhofen 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 07.07.96 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

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