

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des Geltungsbereichs
2. Abstandflächenregelungen
2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandflächen einhalten.
2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
2.3 Zu Grundstücksgrenzen deren keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandflächen einzuhalten:
2.3.1 Von eingeschobenen, 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
2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandflächen aneinandergelagert werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO bzw. die entsprechenden, maßgeblichen Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.
2.5 Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandfläche von mind. 3 m einhalten.
3. Art der baulichen Nutzung
3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt
3.1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
4. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
4.1 Baugrenze
4.2 Bauweise
4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
4.2.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebauetes Dachgeschoss, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten.
4.2.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schiepgiebeln zugelassen.
5. Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
5.1 Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:
5.2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen ist.
5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Grunddach) zugelassen.
5.3 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten.

- 5.4 Offene und geschlossene Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude, die nebeneinander errichtet werden, können unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.
5.5 Je Wohneinheit im Erdgeschoss sind mind. 2 Stellplätze (gegebenfalls in Form von Garagen) zu schaffen und für jede Wohneinheit im Dachgeschoss ist mind. 1 Stellplatz (gegebenfalls in Form einer Garage) herzustellen.
5.6 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
5.7 Die im Bereich der Mehrzweckstreifen vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung von Garagen verbindlich zu beachten.
5.8 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dachneigungen erhalten.
6. Verkehrsflächen
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemessung
6.2 Baumbepflanzung der Bestandteile der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigen Standort
Pflanzenqualität: Baum 1. bzw. 2. Ordnung 3 x verschult, mit Bölen, Stammumfang 15/18 cm, z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Eberesche oder geeignete Baumarten aus der einschlägigen Straßenbaumliste der Gartenmeister der Stadt 1995.
6.3 Öffentlicher Weg (Rad- und Fußweg)
6.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
6.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
6.6 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzufragen sind, ist für jedes dieser dem gebührenden Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerke bei der Anordnung der Grundstückseinheit verbindlich zu beachten ist, zu gestalten.
6.7 Die an den Weg auf dem FlSt.Nr. 152 (Fortführung der A-Str.) angrenzenden Grundstücke dürfen keine Grundstückszufahrten von diesem Weg zu erhalten.
7. Einfriedungen
7.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, die Zäune aus senkrechten Holzplanken mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckenstrüchern angelegt sein.
7.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
7.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
8. Zulässige Ausführung der Gebäude
8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe. Begrünte Dächer sind ebenfalls möglich.
8.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
8.3 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.
9. Gebäudeeinstellungen
9.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossbodens im Rohbau die Höhe der obersten Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche an der höchsten Stelle entlang des betreffenden Grundstückes maximal 0,50 m übersteigen darf.
10. Solaranlagen
10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
11. Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zugelassen.

- 12. Versickerungsfördernde Maßnahmen, Rückhaltung, Versickerung
12.1 Rückhaltung, Versickerung
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belageweise für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rostmulde, wasserbundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
B) Hinweise für die bauliche Ordnung
1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 1074 Grundstück- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
6.1 Schutz vor Grundwasser
6.2 Verschmutztes Oberflächenwasser
6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
6.4 Dränagen
7. Denkmalschutz
7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltären, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
8. Straßenverkehrsflächen geplant
8.1 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.

- 9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzäunern zur Bevorratung von Regenwasser für die Nutzung in Garten und Haus angeordnet werden.
10. Fahrbahnrand
10.1 Entworfener Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wandekreisradius mit Vermaßung
11. Entwässerung
11.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauobergrenze dar.
12. Böschungen und dergleichen
12.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert auszuweisen.
13. Untergrundverhältnisse
13.1 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Planungsgebietes Auslaugungs- rüstkanten und Gipsresten auftreten können.
14. Benachbarte Nutzungen
14.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.
C) Festsetzungen für die Grünordnung
1. Öffentliche Grünfläche
1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzpflichten und nachstehender Zweckbestimmungen:
1.1.1 Kinderspielfeld bzw. Bougeliesteingründung
2. Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs- bebauungsplanes festgesetzt sind:
2.1 Ausgleichsfläche 1
2.1.1 Ausgleichsfläche 2
3. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen:
3.1 Öffentliche Hecken (2-4-zellig), mit Festsetzungen der Mindestpflanzenzeiten (hier 3-4-zellig), lt. Anlage 7a der Begründung zur Grünordnung
3.2 großkroniger Laubbau I./II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung
4. Pflanzpflichten auf privaten Flächen
4.1 private Hecken (2-zellig); es sind mind. 60% der südwestlichen Grundstücksgrenzen mit heimischen Strüchern (vstr. 60-100 cm) zu bepflanzen
4.2 großkroniger Laubbau I./II. Ordnung, ohne Standortbindung
5. Vollzugsfristen, Kosten
5.1 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließung des
5.2 Verbindliche Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
5.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind mit 22 % den öffentlichen, mit 78 % den privaten Flächen zuzurechnen.
6. Pflanzgebote
6.1 Pflanzenqualität
6.2 Pflanzenauswahl

- D) Hinweise für die Grünordnung
1. Gehölzpflanzungen
1.1 Es wird empfohlen, Autochthone (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gehölzpflanzungen keine Giftgehölze verwendet werden dürfen.
2. Dach- und Fassadenbegrünung
2.1 Es wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versorgen.
2.2 Es wird empfohlen fensterlosen und ungegliederten Fassadenteilen Fassadenbegrünung mit Klettergehölzen (siehe Begründung zur Grünordnungsplanung) vorzusehen.
Gehölzlisten:
Gerolzhofen, 28.03.2003
Erfershausen-Engenthal, 28.03.2003
Für die Gemeinde:
Architektur- und Ingenieurbüro
Büro für Freiraumplanung
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
Zachmann, 1. Bürgermeister
Dipl.-Ing. Imgard Krommer
Dipl.-Ing. Martin Bell



GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
GEMEINDETEIL BISCHWIND
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. II/25 mit integriertem Grünordnungsplan für das
Baugebiet 'Kapellenhöhe II' mit 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Kapellenhöhe'
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2003 hat in der Zeit vom 04.08.2003 bis 22.08.2003 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2003 bis 03.11.2003 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Dingolshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 31.10.2003 in der Sitzung beschlossen.
5. Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt vom 20.01.2004 ist am 29.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Ortsstunden bereitgehalten wird.
Dingolshausen, den 03. Feb. 2004
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
Zachmann, 1. Bürgermeister