



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
 - Abstandsflächenregelungen**
 - 2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
 - 3.1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, 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 Einzelhäuser
 - 4.2.3

zuzüglich Erdgeschoss, ausgebautes Unter- und ausgebautes Dachgeschoss, wobei Dach- und Untergeschoss, die nach der BayBO Vollgeschosses sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
 Sattler- und Walmdach;
 Dachneigung 22 - 45°
 GRZ = 0,35; GFZ = 0,70;
 Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf max. 4,50 m ab Rohbaubauoberkante des Erdgeschossfußbodens betragen.
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - Garagen, Nebenräume und Nebengebäude**
 - 5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
 - Gebäudeeinstellungen**
 - 6.1 Für die Gebäudeeinstellung gilt, dass die Rohbaubauoberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudeumfassung sein darf.
 - Weitere Festsetzungen**
 - 7.1 Für den gesamten Geltungsbereich des am 08.08.1974 mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt genehmigten Bebauungsplanes "Am Steinbruch" werden die Festsetzungen Nr. 1 und 5 aufgehoben. Für die Nr. 1 und 5 gelten die Festsetzungen Nr. 2 und 3 der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch". Die Nr. 4 wird erloschen aufgehoben.
da Gemeinde Dingolshausen
 - 7.1.2 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des am 08.08.1974 mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt genehmigten Bebauungsplanes "Am Steinbruch".
da Gemeinde

- B) Hinweise zur baulichen Ordnung**
1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. 416 Grundstücks- und Flurnummern
 4. Vorhandene Gebäude
 5. Vorhandene unterirdische Elektroleitung der ÜZ Lufteleitung mit Schutzzone.
 - Standsicherheit und Altlasten**
 - 6.1 Auf den geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros für Geotechnik, H.-P. Türk, Randersacker Straße 13a, 97072 Würzburg vom 28.01.2007 wird hingewiesen.
 - 6.2 Das Baufeld liegt am Rand einer Steinbruchverfüllung. An der Nordostecke des Baufeldes steht bis in 1,0 m Tiefe Auffüllung und darunter Verwitterungsmörtel oder noch 1,7 m in Keuperstein übergeht. Auf dem übrigen Baufeld reicht die Auffüllung bis in Tiefen von 6,6 m und wird direkt von Keuperstein unterlagert. Die Auffüllung ist locker gelagert und deutlich kompressibel. Sie ist ohne Maßnahmen zur Erhöhung ihrer Tragfähigkeit nicht als Baugrund geeignet. Es wird empfohlen das Bauwerk auf bzw. in den Keupersteinen zu gründen.
 - 6.3 In der südöstlichen Baufläche wurden Öl-KW-Belastungen in einer Tiefe von 3,0 - 5,0 m entdeckt. Für den Parameter Öl-Kohlenwasserstoff wird der Hilfwert 1 des BayLM 3.8-1 überschritten. Die ermittelte Konzentration liegt deutlich unter dem Hilfwert 2 des BayLM. In der Bohrprobe einer Unterkategorie sind nach Mutterbodenentzug Steinbruchverfüllungen zu lösen, die den Klassen 4 und 5 nach DIN 18309 zuzuordnen sind. In Abfallrechtlicher Hinsicht sind sie als Z 1-Material zu verwerten, jedoch ist eine weitere Dekontaminationsanalyse aus dem Aushubmaterial erforderlich.

- C) Festsetzungen für die Grünordnung**
- Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB**
 - 1.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
 - 1.2 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbauungsplanes 10/28 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch" im GT Dingolshausen festgesetzt sind: *da Gemeinde Dingolshausen*
 - 1.2.1 Die Ausgleichsfläche A 1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem "Eingriffsbauungsplan 10/28 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch" gem. § 9 Abs. (1a) BauGB zugeordnet. *da Gemeinde Dingolshausen*
 - A1: Naturnahes Regenrückhaltebecken**

Ziele

 - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
 - Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren
 - naturnahe Gestaltung der Böschungen und des Grundrisses

Maßnahmen:

 - Pflanzung von 2-reihigen landschaftlichen Hecken
 - Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen
 - Umwandlung von Acker in extensiv genutzten Gras- und Krautfluren

Die Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des ersten Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 10/27 für das Baugelbiet "Mönchsteichweg Weg III" in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt.

Für die Ausgleichsflächen verbindlich sind die Anlagen 3, 4 und 5 (Artenlisten, Pflanzenschemata) der Begründung der Grünordnungsplanung.

Gras- und Krautbäume sind mit Saatgutmischungen Anlage 4 der Begründung zur Grünordnungsplanung breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Blähton sind zu unterlassen. Die Gras- und Krautbäume sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

- Pfanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen**
 - 2.1 Öffentliche Hecken (2-reihig), mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten Arten lt. Auswahlliste Anlage 3 und Pflanzenschemata Anlage 5 der Begründung zur Grünordnung, Pflanzung von heimischen Sträuchern (Str.), 2 x verpflanzt (Zv), (70-90 cm) und Helstern (Hel), 3 x verpflanzt (Zv), (125-150 cm)
 - 2.2 Regenrückhaltebecken: großkröniger Laubbaum lt./lll. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 5 und Pflanzenschemata Anlage 4 der Begründung der Grünordnungsplanung, Mindestgröße: Bäume (H), 2 x verpflanzt (Zv), Stammumfang (STU) 10-12 cm
 - 2.3 Privates Grundstück großkröniger Laubbaum lt./lll. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 3 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbaum (H), 2 x verpflanzt (Zv), Stammumfang (STU) 10-12 cm
- Erhaltungsgebote**
 - 3.1 Erhalt / Sicherung vorhandener Bäume
- Vollzugsfristen**
 - 4.1 Ausgleichsmaßnahmen Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn abzuschließen.
 - 4.2 Sonstige Anpflanzungen Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugseröffnung der Gebäude zu vollziehen.
- Pfanzpflichten**
 - 5.1 Pflanzenqualität Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Vollbestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - 5.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 cm Baumscheibe die Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 3 der Begründung zur Bebauungsplanung.
 - 5.3 Verriegelung - Grünflächenanteil Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Verriegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 47,5% der Grundstücksfläche einnehmen.

D) Hinweise durch Text

1. Gehölzpflanzungen: Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
2. Dachbegrünung: Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
3. Obstbaumbestand: Es wird empfohlen, den vorhandenen, über das Erhaltungsgebot hinausgehenden Obstbaumbestand zu erhalten.

Gerolzhofen, 20.04.2007 Eiferhausen-Engenthal, 20.04.2007

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng. Berater Ingenieur
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen

Landratsamt Dingolshausen
Dietz und Partner GbR
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42-97725 Eiferhausen
97447 Gerolzhofen

Für die Gemeinde:
Dingolshausen, den
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

Bearbeitet: Bearbeitet:

M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun Dipl.-Ing. Martin Bell Zachmann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DINGOLSHAUSEN
GEMEINDETEIL DINGOLSHAUSEN
LKR. SCHWEINFURT
 Bauungsplan Nr. 10/28 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
3. Die Gemeinde Dingolshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom ... ist am ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dingolshausen, den
GEMEINDE DINGOLSHAUSEN

Zachmann, 1. Bürgermeister

13.10.2007
22.10.2007