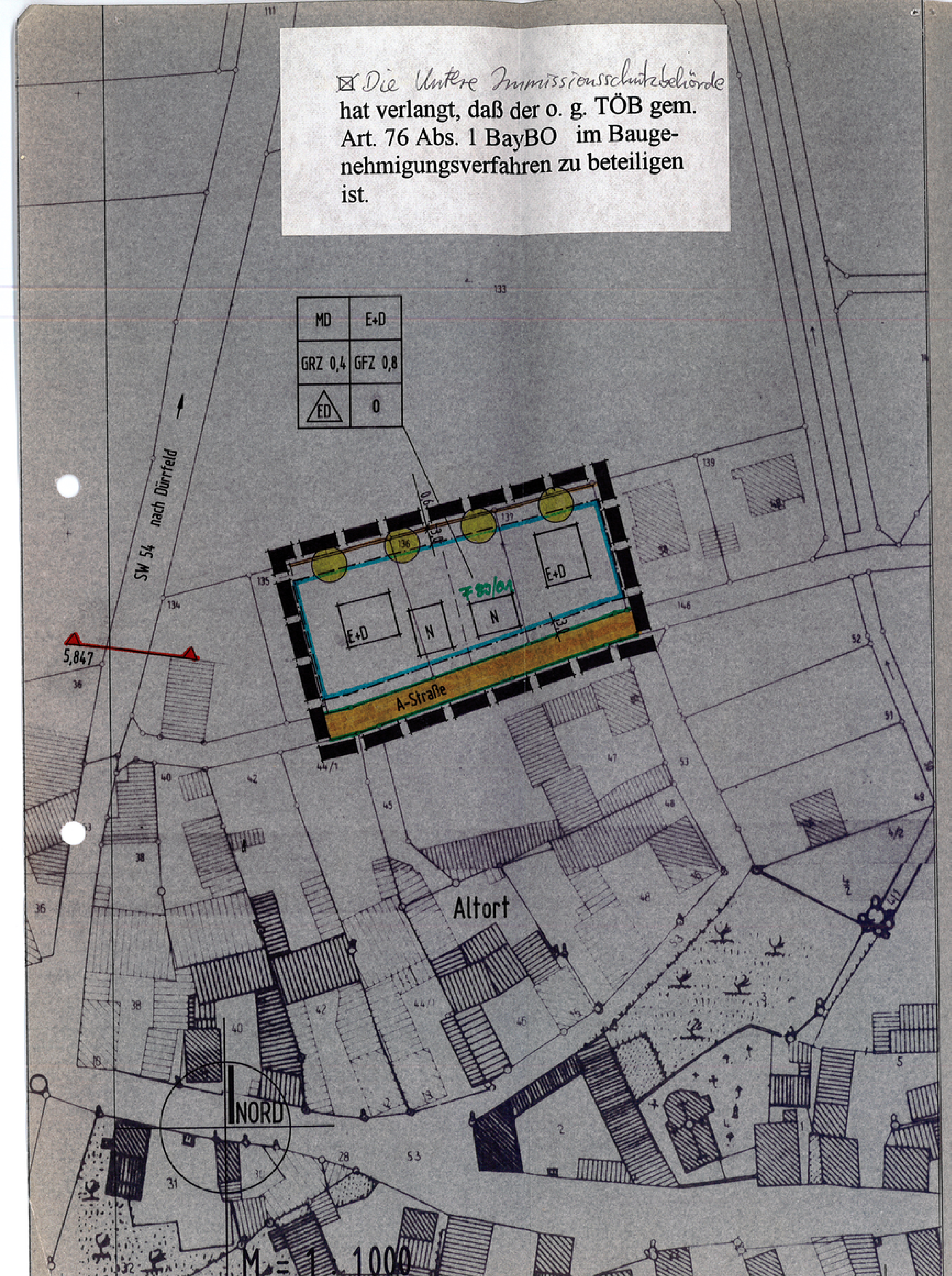
☒ Die Untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß der o. g. TÖB gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 ▬ ▬ ▬ Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Hauptgebäude 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 einzelstehenden Hauptgebäuden:

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

2.3 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.2.

2.4 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.2 bzw. 2.3 einzuhalten.

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 wird festgesetzt als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 ━ ━ ━ Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2.2 △ED Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 ☐E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30 – 48°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

4.2.5 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 einnehmen.

5. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

5.1 ☐N Vorgeschlagene Fläche für Nebengebäude und Garagen

5.2 Für die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen sind zugelassen:

5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Traufhöhe darf höchstens 5 m betragen, wobei die Festsetzung gem. Ziffer 2.5 zu beachten ist.

5.2.2 Werden Nebengebäude und Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Nebengebäude bzw. die Garage gibt die Gestaltung vor, unabhängig davon ob diese dann von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.

5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Mindestgröße der Grundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen

7.1 ● ● Pflanzgebot für Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zur nördlichen Grundstücksgrenze darf max. 5 m betragen.

7.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
Die unter 7.1 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

7.3 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinost, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen:

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung:	Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2.Ordnung:	Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher:	Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße:	Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.

Hochstamm:	Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	80 – 125 cm, 2 x verschult

7.4 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwachholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

8. Verkehrsflächen

8.1 🟧 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

8.2 ━━━ Straßen- und Wegbegrenzungslinie

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen ausgenommen technisch erforderlicher Böschungsstützmauern dürfen nicht höher als 1,10 m ab OK Gehsteig sein. Die Sockelhöhe darf 0,60 m nicht übersteigen. Maschendrahtzäune entlang der Straßen und Plätze sind untersagt.

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 ──3── Auf den Grundstücken entlang der Grenze freizuhaltende Fläche zur besseren Bewirtschaftung des angrenzenden Ackerlandes.

10. Zulässige Ausführung der Gebäude

10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter Farbe.

10.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

10.3 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.

11. Gebäudeeinstellungen

11.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße nicht mehr als 0,80 m übersteigen darf.

12. Solaranlagen

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

B) Hinweise

1. ─o──o─ Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. - - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 224 Grundstücks- und Flurnummern
4. ▨ ☐ Vorhandene Wohngebäude
5. ▥ ☐ Vorhandene Nebengebäude
6. ▲──▲ Ortsdurchfahrtsgrenze

7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

7.1 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. Eine Grundwasserschwankung 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 Versiegelungsgrad 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 Rasenfuge, wassergebundener Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. 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.

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.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

8. Denkmalschutz

8.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

9. Immissionsschutz

9.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emmissionen ausgehen (z.B. Ställe), ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Gerolzhofen, 22.06.1995
Geändert und ergänzt: 06.10.1995

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen
Bearbeitet:
Irmgard Krömmer
Dipl.Ing. Irmgard Krömmer

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
BYAK
129 054

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, 01. Feb. 1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Ei 24.5.96
5.1.

GEMEINDE DONNERSDORF
GEMEINDETEIL KLEINRHEINFELD
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 22/II für das Baugebiet
"Am Hirtengarten II"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO

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

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.11. bis 27.12.95 öffentlich ausgelegt.

Donnersdorf, den 01. Feb. 1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 15.01.96 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 01. Feb. 1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 11.03.1996
LANDRATSAMT
I. A.
Hahn
Hahn
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15.03.96 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 15.03.96 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 18. März 1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister