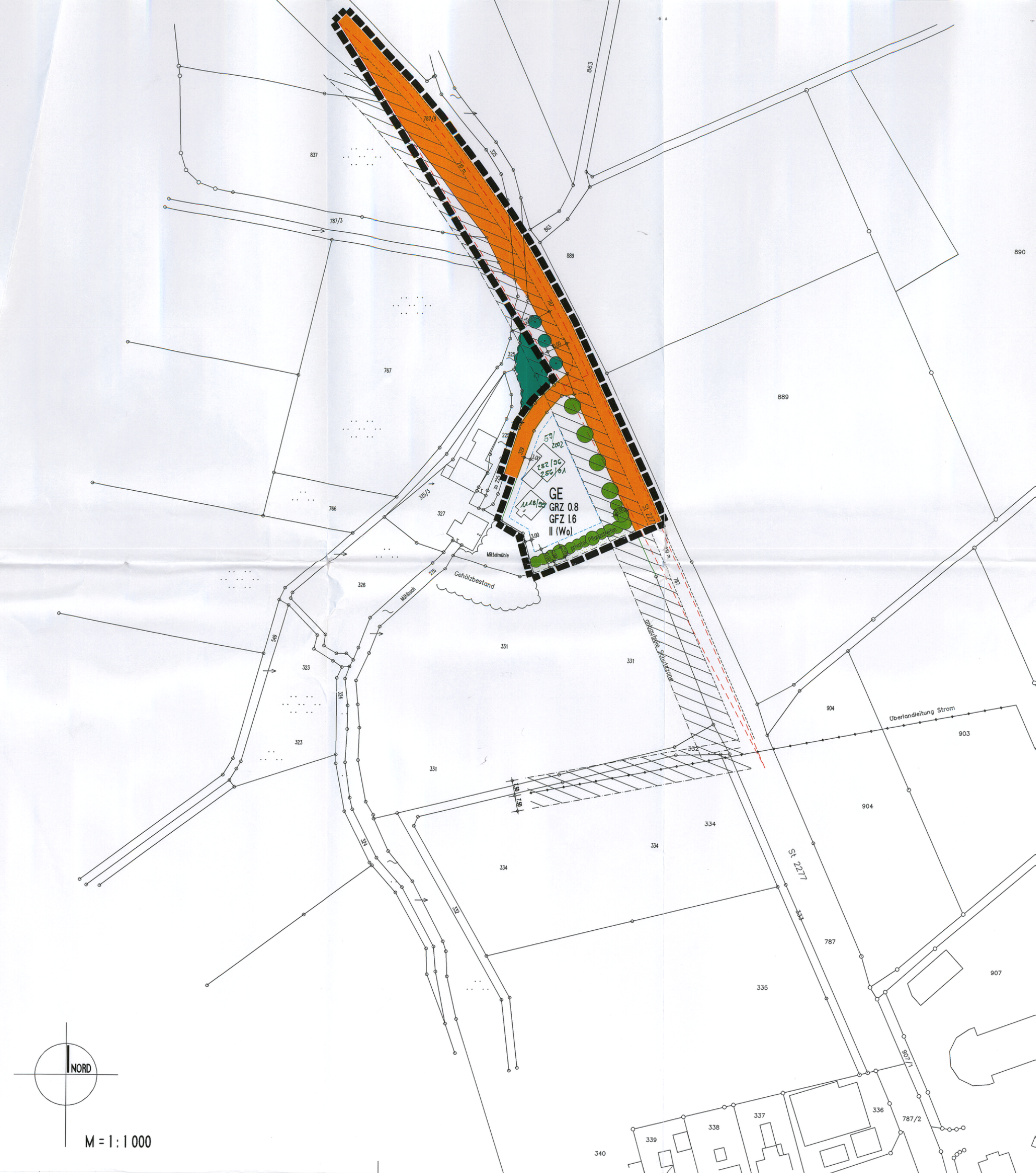




A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Abstandsflächenregelungen

- 2.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:

- 3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

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

- 4.1 Zulässig sind:

GRZ 0,8

GFZ 1,6

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise,

- 5.1 Baugrenze

- 5.2 Bauweise

- 5.2.1 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 5.2.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist ein Dachneigung von 0 – 40°, eine Wandhöhe von max. 5,5 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 II (Wo) 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 30 – 48° Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.

- 5.2.4 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schiepgauben zugelassen. Die Breite einzelner Guben darf max. 2,00 m und die Länge aller Guben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäude-länge betragen.

6. Wendeflächen, Stellplätze

- 6.1 Auf dem Baugrundstück sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfährten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen.

7. Mindestgröße der Grundstücke

- 7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.

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

- 8.1 Landschaftliche Hecke mit Baum- und Gehölzgruppen, mit etwaiger Standortbindung, mind. 5-reihig.

- 8.2 Entlang der südlichen und entlang eines Teiles der östlichen Planungsgebietsgrenze ist als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft ein mind. 7,00 m breiter privater Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine mind. fünfreihige landschaftliche Heckenpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen 1. Ordnung und Baumgruppen 2. Ordnung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend des Pflanzschemas unter Ziffer 8.4 zu pflanzen ist.

- 8.3 Pflanzgebot für Großbäume entlang eines Teiles der östlichen Planungsgebietsgrenze mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zu der östlichen Grundstücksgrenze darf max. 5,00 m betragen.

- 8.4 Pflanzschema zu Ziffer A) 8.1 und 8.2 5-reihig

Landwirtschaftlich genutztes Grundstück

Wiesensaum

VI	VI	Rf	Ps	Ps	Lv	Lv	Lv	Ps	Rh	Rh	Cs	Cs	Cs/Rc	Ca	Ca	Ca
VI	Rf	Ps	Ps	Ps	Sc	Lv	Cm	Ps	Rh	Rh	Ca	Ca	Rc	Rc	Cm	Ca
Sn	Cb	Rf	Ca	Ca	Ca	Sc	Ac	Cm	Rh	Ca	Ca	Ca	Cm	Cm	Cm	Sn
Sn	Sn	Lv	Ca	Ca	Ca	Sc	Sc	VI	Rf	Ps	Ps	Sn	Rc	Cs	Rh	Rh
Lv	Lv	Lv	Cs	Cs	Cs	VI	VI	Rf	Ms	Ps	Ps	Sn	Rc	Rc	Cs	Cs

Gewerblich genutztes Grundstück

Ap-, Pa-, Or, Tc oder Fe im Wechsel, wobei die Stiele nur in jedem 5. Pflanzschema Verwendung finden sollte.

- 8.5 Vorhandener Baum- und Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

9. Weitere Festsetzungen für private Grünflächen

- 9.1 Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Je 2.500 qm Bruttofläche sind an geeigneten Stellen mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

- 2.1 Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standort-gerechten Artenzusammensetzung des Eichen- Hainbuchenwaldes nachstehender Artenliste zu erfolgen.

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides – Spitzahorn
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Fraxinus excelsior – Esche

Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Corpus betulus – Hainbuche
Acer campestre – Feldahorn
Malus sylvestris – Wildapfel
Pyrus pyrastrer – Wildbirne
Sorbus aucuparia – Eberesche
Betula pendula – Birke
Alnus glutinosa – Schwarzerle

Straucharten (unter 10 m Höhe)

Corulus avellana – Hasel
Cornus sanguinea – Roter Hartiegel
Crataegus monogyna – eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Rosa canina – Hundrose
Prunus spinosa – Schlehe
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Salix caprea – Salweide
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn

Kurzbezeichnungen für die Pflanzensymbole unter Ziffer A) 8.4

Ap Pa Or Tc Fe

Ca Ac Ms Pp Sa Bp Ag

Ca Cs Cm Lv Ps Sn M Sc Rf Rh

- 9.3 Pflanzqualität: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen.

Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 2 x verschult

Obstbäume: Stammumfang 8/10 cm, 180 – 200 cm, 2 x verschult

Heister: 150 – 200 cm, 2 x verschult

Straucher: 60 – 100 cm, 2 x verschult

10. Verkehrsflächen

- 10.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- 10.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

- 10.3 Anbaufreie Schutzzone am Fahrbahnrand mit Vernaßung

- 10.4 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Weggesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2277, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

- 10.5 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

11. Zulässige Ausführung der Gebäude

- 11.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

- 11.2 Die Dachneigungen sind rot oder rotbraun zu halten. Für freistehende Wohnhäuser sind nur Dachziegel oder -steine zugelassen.

- 11.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniststöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

12. Solaranlagen

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

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen

2. Grundstücks- und Flurnummern

3. Vorhandene Gebäude

4. Baum- und Gehölzbestand

5. Hauptversorgungsleitung

- 5.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

- 5.2 Schutzzone mit Vernaßung entlang Versorgungsleitungen

6. Grundwasser, Hochwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

- 6.1 Schutz vor Grundwasser und vor Hochwasser

Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand in den Baugruben über der Kellersohle liegen, sind die Kellerschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen zu schützen. Grundwasser-schwankungen von ca. 1,00 m sollten berücksichtigt werden.

Vor einer eventuellen Hochwassergefährdung haben sich die Anlieger selbst zu schützen (passiver Hochwasserschutz an den Gebäuden).

- 6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Es wird empfohlen: –Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen den Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. –Die Belagswahl für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, etc., auszurichten. –Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) evtl. zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufzufangen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Die Überläufe von Versickerungssystemen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen: Sammelbehälter: mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche

Begrünte Mulden: mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dach- oder Hoffläche

Schotterriegel: mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche

- 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhlhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

- 6.4 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.

7. Denkmalschutz

- 7.1 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. Gem. Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

9. Baugenehmigung

- 9.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

10. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

- 10.1 Geroldshofen, 16.06.2000

- 10.2 Gebodert und ergänzt: 04.08.2000

- 10.3 Architektur- und Ingenieurbüro

- 10.4 E u g e n W e i m a n n

- 10.5 Julius-Echter-Str.15

- 10.6 97447 Geroldshofen

- 10.7 Bearbeitet:

- 10.8 Dipl.-Ing. Irmgard Kitzinger

- 10.9 129 054

- 10.10 129 054

- 10.11 129 054

- 10.12 129 054

- 10.13 129 054

- 10.14 129 054

- 10.15 129 054

- 10.16 129 054

- 10.17 129 054

- 10.18 129 054

- 10.19 129 054

- 10.20 129 054

- 10.21 129 054

- 10.22 129 054

GEMEINDE DONNERSDORF

GEMEINDETEIL DONNERSDORF

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 20/36 zur 1. Änderung (Erweiterung)

des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Röderdor 3“

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: GE gem. § 8 BauNVO

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

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 16.06.2007 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2007 hat in der Zeit vom 17.07.2007 bis 01.08.2007 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 17.07.2007 bis 01.08.2007 öffentlich ausgestellt.

4. Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 16.06.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Schweinfurt vom 06.02.2007 ist am 16.06.2007 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Geroldshofen 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 16.06.2007 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

- Donnersdorf, den 26. Feb. 2001

- Ulrich Ecker

- Eck, 1. Bürgermeister

- Der Bebauungsplan zur 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes „Am Röderdor 3“ der Gemeinde Donnersdorf wurde mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 06.02.2001 Nr. 5.3 - 610/24-4/1 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

- Schweinfurt, 06.02.2001

- Landratsamt Schweinfurt

- I.A. H a n n

- Oberrägerin