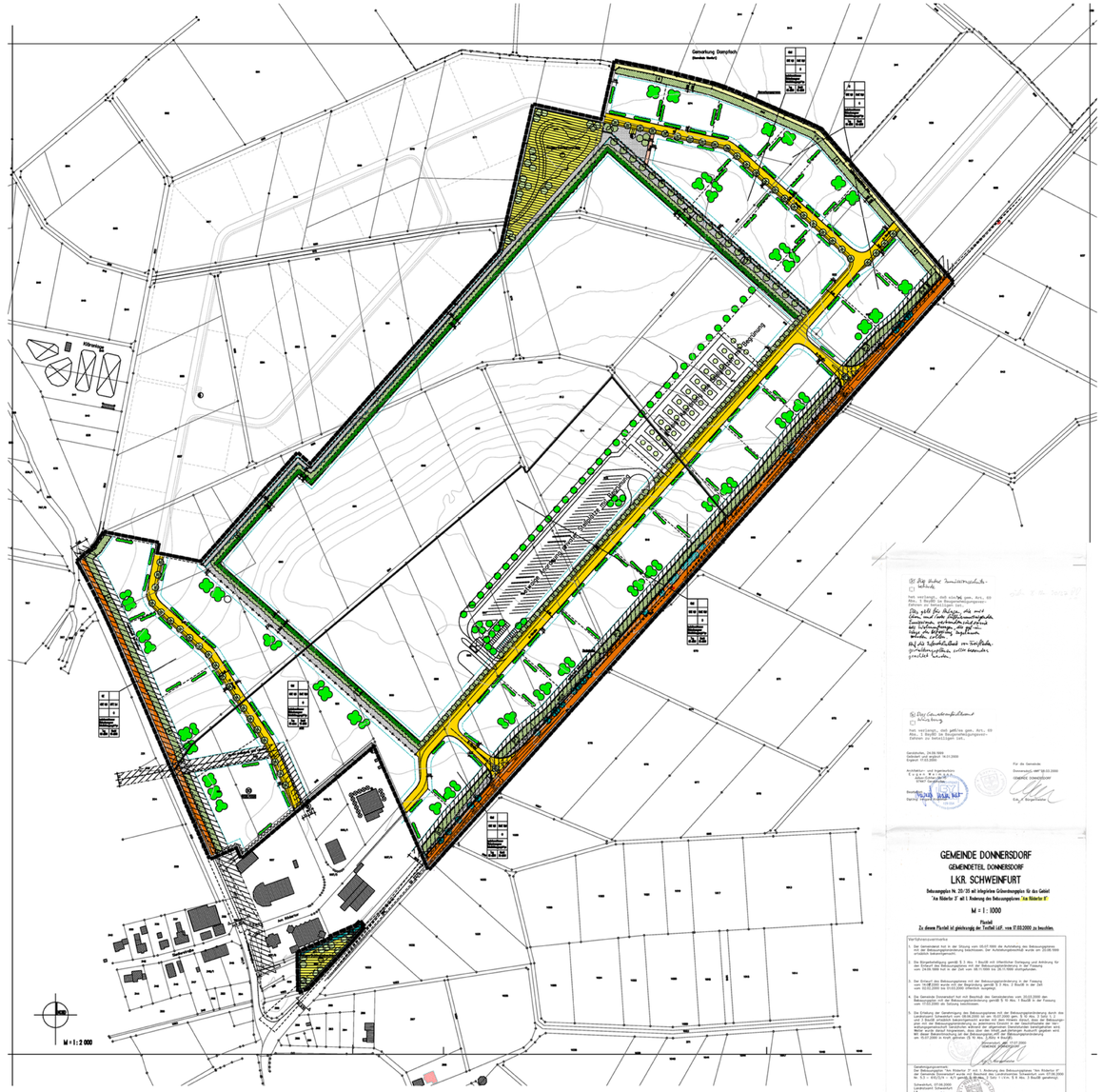

GEMEINDE DONNERSDORF

GEMEINDETEIL DONNERSDORF

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 20/35 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Am Rödertor 3" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rödertor II"

M = 1 : 1.000

TEXTTEIL

Zu diesem Textteil ist gleichzeitig der Plantei i.d.F. vom 17.03.2000 zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.09.1999 hat in der Zeit vom 08.11.1999 bis 26.11.1999 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.09.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2000 bis 01.03.2000 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.2000 den Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2000 als Satzung beschlossen.
5. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung durch das Landratsamt Schweinfurt vom 08.06.2000 ist am 15.07.2000 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung 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 mit der Bebauungsplanänderung am 15.07.2000 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 5 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 17. Juli 2000
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Am Rödertor 3" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rödertor II" der Gemeinde Donnersdorf wurde mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 07.06.2000 Nr. 5-4-610/234 – 431 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Schweinfurt, 07.06.2000
Landratsamt Schweinfurt
LA
Dr. Ebersberger, Regierungsrätin

Landratsamt Schweinfurt
LA
Dr. Ebersberger, Regierungsrätin

Die Genehmigung wurde mit folgenden Auflagen und Hinweisen versehen:

Auflagen:

1. Die Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.09.1999 hat in der Zeit vom 08.11.1999 bis 26.11.1999 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.09.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2000 bis 01.03.2000 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.2000 den Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2000 als Satzung beschlossen.
5. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung durch das Landratsamt Schweinfurt vom 08.06.2000 ist am 15.07.2000 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung 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 mit der Bebauungsplanänderung am 15.07.2000 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 5 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 17.07.2000
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
Der Bebauungsplan "Am Rödertor 3" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rödertor II" der Gemeinde Donnersdorf wurde mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 07.06.2000 Nr. 5-4-610/234 – 431 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Schweinfurt, 07.06.2000
Landratsamt Schweinfurt
LA
Dr. Ebersberger, Regierungsrätin

Genehmigungsvermerk:
Der Bebauungsplan "Am Rödertor 3" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rödertor II" der Gemeinde Donnersdorf wurde mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 07.06.2000 Nr. 5-4-610/234 – 431 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Schweinfurt, 07.06.2000
Landratsamt Schweinfurt
LA
Dr. Ebersberger, Regierungsrätin

Ausfertigungsvermerk:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 24.09.1999 bis 26.11.1999 durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.09.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2000 bis 01.03.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.2000 den Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2000 als Satzung beschlossen.
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung durch das Landratsamt Schweinfurt vom 08.06.2000 ist am 15.07.2000 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung 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 mit der Bebauungsplanänderung am 15.07.2000 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 5 Satz 4 BauGB).
Donnersdorf, den 17.07.2000
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, 28.03.2000
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Architekten- und Ingenieurbüro
T e g r e W i n n e r e r
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Büroleiter:
Dipl.Ing. Irmgard Winnerer

Gerolzhofen, 24.09.1999
Geändert und ergänzt: 14.01.2000
Ergänzt: 17.03.2000

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, 28.03.2000
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

A) Festsetzungen für die baufiche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung

2. Abstandsflächenvorplanzen

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

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet ist teilweise festgesetzt:

3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

3.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von LWA'' = 60 dB(A) am Tag und LWA'' = 45 dB(A) in der Nacht zugelassen.

3.1.2 als beschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO.

3.1.2.1 Im beschränkten Industriegebiet GBi sind nur Betriebe und Anlagen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von LWA'' = 65 dB(A) am Tag und LWA'' = 45 dB(A) in der Nacht zugelassen.

3.1.2.2 Im beschränkten Industriegebiet GBi sind nur Betriebe und Anlagen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von LWA'' = 65 dB(A) am Tag und LWA'' = 55 dB(A) in der Nacht zugelassen.

3.1.3 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

3.1.3.1 Im Industriegebiet GI sind nur Betriebe und Anlagen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schall- =vorgepegel von LWA'' = 65 dB(A) am Tag und LWA'' = 65 dB(A) in der Nacht zugelassen.

3.2 Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 Bauavo sind gem. §1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

3.3 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 2 werden im Gewerbegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen

3.4 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden im beschränkten Industriegebiet und im Industriegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

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

4.1 Zulässig sind im Gewerbegebiet:

GRZ 0.8

GFZ 2.4

4.2 Zulässig sind im beschränkten Industriegebiet und im Industriegebiet:

GRZ 0.8

BMZ 10.0

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

5.1 Baugrenze

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.3 Bauweise

5.3.1 O Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit möglicher Abweichung gem. Ziffer 5.3.1.1.

5.3.1.1 Die Länge von Gebäuden darf 50.0 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände müssen unabhängig von der Gebäudelänge eingehalten werden.

5.3.2 Es ist eine Dachneigung von 0 - 48° zugelassen.

5.3.3 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grenzstückgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Dies meint gleichmäßige oder einzelnes Gebäude gibt die Gestaltung vor.

6. Wendefläche, Stellplätze

6.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Einfahrten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen bereitzuhalten.

7. Mindestgröße der Grundstücke

7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Straßen-erkehrsflächen bestehend

8.2 Öffentliche Straßen-erkehrsflächen geplant mit Bemessung

8.3 Öffentlicher Weg

8.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

8.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

8.6 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mikrowoistraßen anzuschließen sind, ist für jedes dieser dann geteilten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Baumreihe bei der Ausrdnung der Grundstückszufahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten. Der vorgesehene Mikrovoistraßenlein wird durch die Gemeinde auf eine Breite von in der Regel ca. 6,50 m befestigt.

Der Mikrovoistraßenzuln kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

8.7 Anbauliche Sichtzone ab Fahrbahnrand mit Bemessung

8.8 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und baulische Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraßen St 2275 und St 2277, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

8.9 Sichtdreieck gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Aufpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0.80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen. Einzusamen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände in gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0.80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen dürfen als Zäune höchstens 2.50 m hoch, als Mauern oder Mauersockel höchstens 0.80 m hoch sein.

9.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

9.3 Die Einfriedungen sind bezüglich mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

9.4 Die Grundstücke, sind entlang der Staatsstraßen St 2275 und St 2277 mit tot- und toriosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.

10. Zulässige Ausführung der Gebäude

10.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen

10.2 Die Dachneindeckungen von geneigten Dächern sind in rotet oder rotbraunet Farbe anzuführen.

Begründ: Dächer sind ebenfalls neigich.

Es sind nachstehende Dachneindeckungen zugelassen
Tonziegel, Betondachsteine, Faserzementplatten, beschichtetes Metall und Kunststoffdachplatten.

11. Solaranlagen

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

12. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

12.1 Öffentlicher Graben

13. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

13.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zugelassen.

14. Hauptversorgungsleitungen

14.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

14.2 Schutzzone mit Bemessung entlang Versorgungsleitungen

14.3 Es wird dorauf hingewiesen, daß im Bereich der 20-kV-Freileitung und dem dazugehörigen Schutzzonen bei der Errichtung von baulichen Anlagen die VDE-Richtlinie 0210 zu beachten, die Zustimmung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld einzuholen und ein Abstand zu den Leiterseilen auch bei größtem Durchhang von mind. 3.00 m einzuhalten ist. Bezuglich muß einen Abstand von mind. 2.50 m zu den Leiterseilen einhalten. Auch ist bei der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken, die von der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung berührt werden nur bedingt Kraneinsatz möglich und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld zu nehmen.

15. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

15.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung nachrichtlicher Zusatzbestimmung

15.2 Abwasser

16. Weitere Festsetzungen

16.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/9 "Am Rödertor II" und 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Rödertor" treten für alle an den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanes Nr. 20/35 für das Baugebiet "Am Rödertor 3" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes " Am Rödertor II" einbezogenen Flächen mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

B) Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

1.1 Umgrenzung von Flächen, auf denen Bodendenkmäler bekannt sind

1.2 Bodendenkmal

1.3 Fundstellen-Nr.

C) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20/9 für das Baugebiet "Am Rödertor II" und 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Rödertor"

2. Gemarkungsgrenze

3. Bestehende und vermutete Grundstücksgrenzen

4. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

5. 123 Grundstücks- und Flurnummern

6. Etwaige Lage eines unterirdischen Gewölbekellers mit Zugang

7. Vorhandene Wohngebäude

8. Vorhandene Nebengebäude oder gewerbliche Betriebsgebäude

9. Ortsdurchfahrtsgrenze

13.3 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erforderlichkeit im Einzelfall ein Nachweis über die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Genehmigungsverfahren geführt werden kann.

14. Baugrundeignung

14.1 Bei der Baugenehmigung gewöhnlicher Vorhaben ist gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

15. Sonstige Hinweise

15.1 Etwaiger Fahrbahnausschnitt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Schadensersatz mit Vormaßung

15.2 Unverbindliche Darstellung von Stellplätzen

Gerolzhofen, 24.09.1999
Geändert und ergänzt: 14.01.2000
Ergänzt: 17.03.2000

Architekten- und Ingenieurbüro
T e g r e W i n n e r e r
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Büroleiter:
Dipl.Ing. Irmgard Winnerer

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, 28.03.2000
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Gemeinde Donnersdorf: Bebauungsplan Nr. 20/35 für das Gebiet „Am Rödertor 3" und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Rödertor II" im Gemeindeteil Donnersdorf

ZEICHENERKLÄRUNG GRÜNORDNUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN DER GRÜNORDNUNG

1. **Öffentliche Grünfläche** nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgebieten

2. **Private Grünfläche** nach § 9 (1) 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgebieten

3. **Erhaltungsgebot:**

3.1 vorhandener Baum, der zu erhalten ist

3.2 vorhandene Gehölzgruppe/Hecke, die zu erhalten ist

3.3 Baum, erstatt

4. **Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen:**

4.1 großkroniger Laubbaum I: Ordnung mit etwaiger Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten nach Ziff. B 3.3 der textlichen Festsetzungen. Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (Hs), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 18-20 cm

4.2 großkroniger Laubbaum I./II. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Ziff. B 3.3 der textlichen Festsetzungen. Mindestgröße H 3xv., STU 16-18 cm

4.3 landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung mit Mindestangabe der Pflanzzeilen (4-reihig, bei 4-zeilig). Anteil der baumartigen Gehölze ca. 10 %, Anteil der Sträucher ca. 90 %) Bindung nach Arten gemäß Ziff. B 3.3 der textlichen Festsetzungen. Mindestgröße Straucher: verschulte Sträucher (vStr) 70-90 cm, Mindestgröße Heister (Hei), 2xv, 150/200 cm.

4.4 Baumreihe mit Strauchunterpflanzung mit etwaiger Standortbindung. Laubbaume I. Ordnung, Baumabstand nicht größer als 12 m. Bindung nach Stückzahl und Arten gem. Ziff. B 3.3 der textlichen Festsetzungen sowie Anteil von 10 % zulässig. Fremdländische Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

5. **Pflanzgebote auf privaten Flächen**

5.1 Laubbaum I./II. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahlen und Arten gem. Ziff. B 3.3 der textlichen Festsetzungen (mind. 3 Bäume / 2.500 m² Grundstücksfläche) Mindestgröße H, 3xv, STU 16-18 cm

5.2 landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung mit Mindestangabe der Pflanzzeilen (hier: 4-zeilig). Anteil der baumartigen Gehölze ca. 10 %, Anteil der Sträucher ca. 90 %) Bindung nach Arten gemäß Ziff. B 3.3 der textlichen Festsetzungen. Mindestgröße Straucher: verschulte Sträucher (vStr) 70-90 cm, Mindestgröße Heister (Hei), 2xv, 150/200 cm.

5.3 landschaftliche Hecke ohne Standortbindung, mind. 3-reihig, wobei damit mind. 10 % der Bruttogrundstücksfläche zu bepflanzen sind und davon anteilig ca. 50% der Grundstücksfläche zum Nachbargrundstück hin, Bindung nach Arten, Mindestgröße Str. 2xv, 60-100

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 1 (1B) BauGB

1.1 Ausgleichsflächen: Lage, Ziele, Maßnahmen

Es werden drei Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
Die Flächen und Maßnahmen sind als Anhänge 1-3 der Begründung rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgleichsfläche 1: „Mittelboden" (Flur-Nr. 1164, Gmkg. Donnersdorf)
Zeil: Pflege und Entwicklung einer Magerwiese mit Wildobst- und Heckenpflanzungen

Maßnahmen:
- Anlage einer Wiesenfläche (Sukzession / Impfung) mit dem Erntezkilzugzieel Magerwiese
- Neuanlage einer Feldhecke an der Gipsbruzirkante auf Oberbodenwelle
- Entwicklung eines warmetolerenten Heckensaums entlang gegeiper und vorhandener Hecken, Ausmagerung durch Oberbodenabtrag, Schaffen eines Verbindungsbiotopes zu vorhandenen Magerwiesenfragmenten durch Entbuschung, Freistellung der Feldgehze von Gehölzen
- Anlage eines (Wild-)Obsthains
- Neuanlage von Gebüschen und Heckengruppen entlang des Weges auf neu zu schaffenden Oberbodenwellen

Ausgleichsfläche 2: „Erlmisbach / Klingleinsgraben"
(Flur-Nr. 1137/teilf., 133, 133/teilf. Gmkg. Fuxstadtmum)
Zeil: Entwicklung einer auentypischen Wiesen-, Mutterbandschaft mit Renaturierung des Erlenbaches und Klingleinsgrabens als Biotoptrittstein im Biotopverbundsystem Erlenbach / Klingleinsgraben

Maßnahmen:
- Vorlandabtrag / Uferaufweitung Entwicklung eines Röhricht und Nichtbaumbestandes
- Neuanlage von Bildgewässern mit periodischem Einstau
- Neuanlage von Feuchtwiesen mit extensiver Verrasung
- Neuanlage von Gehölzgruppen
- Umwandlung der Ackerfläche in extensiv zu nutzendes Grünland Entwicklung einer artenreichen Magerwiese

Ausgleichsfläche 3: „Mittelholz" (Flur-Nr. 4021, Teilfläche, Gmkg. Donnersdorf)
Zeil: Optimierung eines Pfeifengrasweisen-Großseggenried-Komplexes in einer Waldlichtung sowie Entwicklung eines Feuchtbaldes

Maßnahmen:
- z. T. ruderalisierter Pfeifengrasweisen-Großseggenmoßgrie: Sicherung und Optimierung durch Erstmahd mit Entfernung des Mähguts, Gehölzentfernung, Anlage von Kleinstgewässern, Nashirschsteinbeete, Entfernen der Gehölze zur Wiedervernässung
- Entwicklung eines naturnahen Feuchtbaldes: Entfernen standortfremder Nadelholzbestände, Gräben schließen zur Wiedervernässung
- Wiederherstellung naturbetonter wechselfeuchter Laubwaldbestände in den Randbereichen der Feuchtbaldes

11. Denkmalschutz

11.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Bodenaltümern 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. Denkmalschutz-gesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen

11.2 Für den besonders gekennzeichneten Bereich (siehe B) 1.1) gilt:

11.2.1 Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er wohl oder vermuet oder daß ein Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Die Erlaubnis kann versagt werden, sowest dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

11.2.2 Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben sind nur nach vorheriger sachgerechter Ausgrabung und Dokumentation des Bodendenkmals zulässig.

11.2.3 Bevor Erdarbeiten durchgeführt oder baulich Anlagen errichtet werden, ist gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO die Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu hören.

12. Straßenverkehrsflächen geplant

12.1 Vorgeschlagene Fahrbahnquerschnitte (siehe Eintrag im Plan)

12.2 Entfang der Fahrbahnen sind teilweise Mikrovoistraßen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Grünflächen mit Bäumen, etc. angelegt werden. Die Ausbaugrenzung wird Einzelbesitzen festlegen, die von den Bauwerbern berücksichtigt werden sollten.

13. Immissionsschutz

13.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die nahezu immissionsschutzfreiheit zu beteiligen.

13.2 Die Schallimmisvorlungen, sie durch den Planungsgebiet bedingt sind, wurden durch ein Gutachten des Ing. Büro Rainer Aulenz, Würzburg vom 22.11.1999, überarbeitet am 20.12.1999 untersucht und bei der Planung berücksichtigt.

1.2 Gestaltungsplanung:

Für die Ausgleichsflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Gestaltungspläne zu erstellen.
Die Pflanzungen sind textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und dabei einzuarbeiten.

1.3 Vollzugsfristen:

Die Maßnahmen sind bis spätestens zum 2. Jahr nach Ingebrauchnahme der Erschließungsanlagen durchzuführen.

2. Erhaltungsgebote

Unter Erhaltung wird verstanden: Die unter Ziff. A 3.2 und 3.2 der zeichnerischen Festsetzungen der Grünordnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind wie sämtliche Pflanzungen vom jeweiligen Nutzniesser ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

3. Pflanzgebote

3.1 Pflanzenqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

3.2 Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 8 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
Die Pflanzabstände bei Heckenpflanzungen betragen 1.0 –1.5 m.

3.3 Pflanzenauswahl

Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen Arten auszuführen (s. Auswahlliste im Anhang 5 der Begründung).
Die beigefügten Schemaschnitte und Pflanzschemata (Anhang 6, Blatt 1 + 2 der Begründung) sind zu beachten.
Zusätzlich zu den hier aufgeführten festgesetzten heimischen Pflanzenarten sind weitere heimische Pflanzenarten gemäß Ziff. 5.3 der zeichnerischen Festsetzungen auch gärtnerisch bearbeitete Zier- und Nutzpflanzen bis max. Anteil von 10 % zulässig.
Fremdländische Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

3.4 Vollzugsfrist

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude und Erschließungsanlagen zu vollziehen und nachzuweisen.

4. Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken sind in naturnaher Form zu gestalten (mit unterschiedlich geneigten Uferböschungen, Gumpen, geschwungenen Ufertrien, Wasserwechselzone, Flachzone, Tiefzone, Unterwasserzone). Die Anlage und Entwicklung von Röhrichten und Hochstaudenfluren ist durch Impfung mit geeigneten (autochtonen) Pflanzen aus dem Naturraum zu beschleunigen.

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. Öffentliche und Private Grünflächen:
Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sollten in extensiver Form gepflegt und unterhalten werden.
Die Pflanzungen und Ansaatflächen sollten als Magerwiesen ohne Düngung, Herbizideinsatz und mit max. 2maiger jährlicher Mahd entwickelt werden.
Die Einsaat erfolgt als Erosionsschutzsaat (max. 10 g/m²) mit Erstansaatmischung.

2. Fassadenbegrünung:
Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Kletterpflanzen findet sich im Anhang der Begründung.

3. Gehölzpflanzungen
Es wird empfohlen, autochtone (aus Gaatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

4. Dachbegrünung:
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

5. Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil der Baugenehmigungs- oder anderer Genehmigungsplanungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen zur Genehmigung vorzulegen:
- Bestandsplan mit bestehenden Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beilage und Vegetationsflächen
- Art und Umfang der Einfriedung

Effenhausen - Ergenthal, 26.09.1999
geändert, den 14.01.2000
ergänzt, den 17.03.2000

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Gisela und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Beratende Landespflege
Ergenthal 42
97725 Effenhausen

Donnersdorf, den 28. März 2000

Eck, 1. Bürgermeister