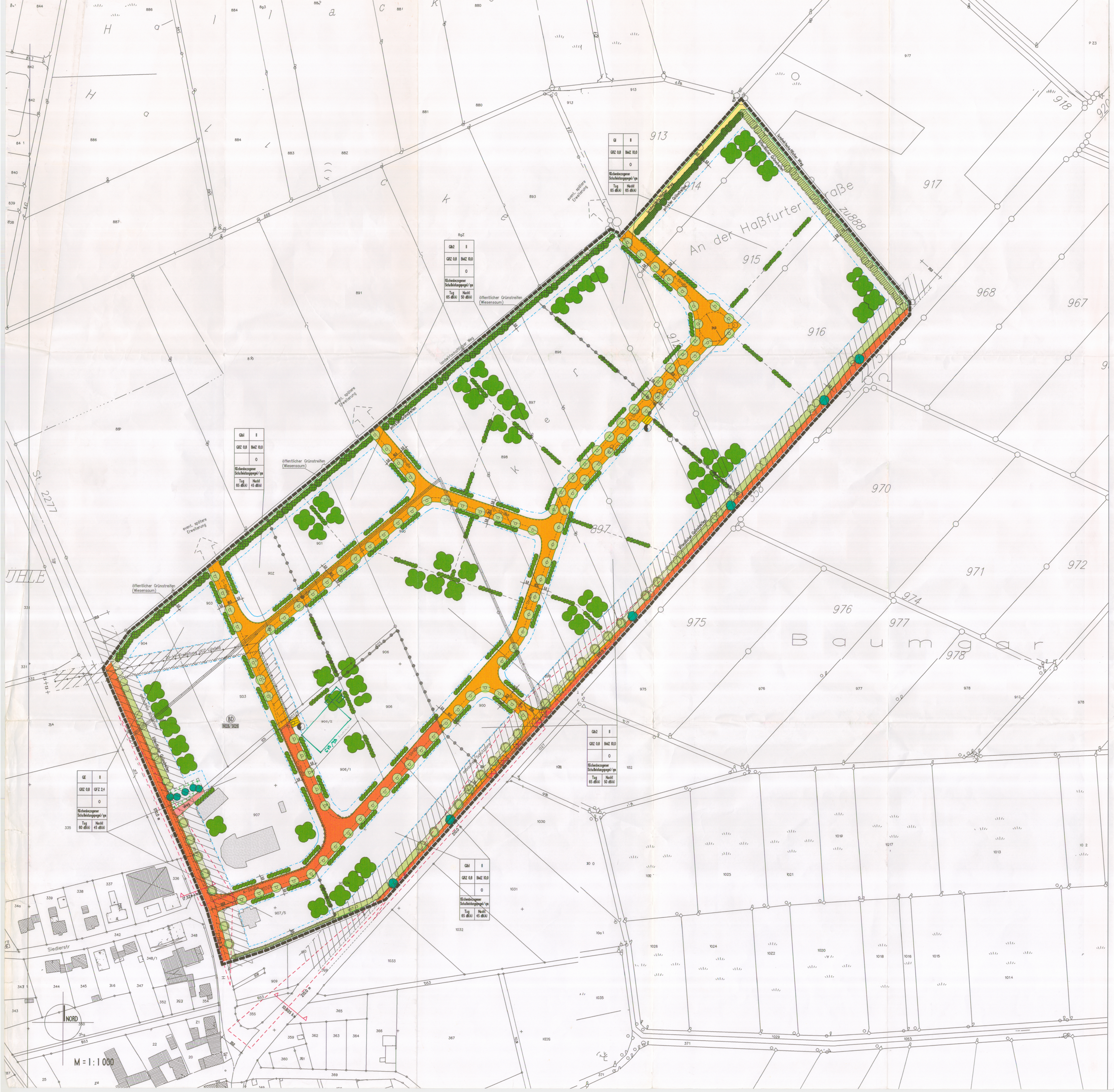

An der Haßfurter Straße
Baumgar
St 2277
St 2275
öffentlicher Grünstreifen (Wiesensaum)
landwirtschaftlicher Weg
privater Grünstreifen
event. spätere Erweiterung
A-Straße
B-Straße
C-Straße
D-Straße
20-kV-Freileitung ÜUZ Lülsfeld
anbaufreie Schutzzone
Weg
Siedlerstr
BD
6028/0026
170,0 m
210,0 m
17,524 km
10,835 km
GI | II
GRZ 0,8 | BMZ 10,0
0
flächenbezogener Schalleistungspegel/qm
Tag 65 dB(A) | Nacht 65 dB(A)
Glb2 | II
GRZ 0,8 | BMZ 10,0
0
flächenbezogener Schalleistungspegel/qm
Tag 65 dB(A) | Nacht 50 dB(A)
Glb1 | II
GRZ 0,8 | BMZ 10,0
0
flächenbezogener Schalleistungspegel/qm
Tag 65 dB(A) | Nacht 45 dB(A)
GE | II
GRZ 0,8 | GFZ 2,4
0
flächenbezogener Schalleistungspegel/qm
Tag 60 dB(A) | Nacht 45 dB(A)
NORD
M=1:1000

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

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

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude 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 eingeschoßigen Wohngebäuden:

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

2.2.2 Von gewerblich genutzten Gebäuden: 3 m

2.2.3 Von zweigeschoßigen Wohngebäuden entlang von Gebäudeseiten mit mehr oder weniger als 16 m Länge: 4 m

2.3 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 ist teilweise festgesetzt:

3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

3.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA" = 60 dB(A) am Tag und LWA" = 45 dB(A) in der Nacht zugelassen. LWA" ist die im Mittel je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

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

3.1.2.1 Im beschränkten Industriegebiet Glb1 sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA" = 65 dB(A) am Tag und LWA" = 45 dB(A) in der Nacht zugelassen. LWA" ist die im Mittel je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

3.1.2.2 Im beschränkten Industriegebiet Glb2 sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA" = 65 dB(A) am Tag und LWA" = 50 dB(A) in der Nacht zugelassen. LWA" ist die im Mittel je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

3.1.3 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO.

3.1.3.1 Im Industriegebiet GI sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA" = 65 dB(A) am Tag und LWA" = 65 dB(A) in der Nacht zugelassen. LWA" ist die im Mittel je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird je Grundstück die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspesonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.

3.3 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden 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 0 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, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden. Gebäude die länger als 50,0 m sind, sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

5.3.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 0 - 40° und eine traufseitige Wandhöhe von max. 8 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.3.3 II 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.
Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 35 - 48°
Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.

5.3.3.1 Wohngebäude dürfen keine größere traufseitige Wandhöhe haben als gewerblich genutzte Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.3.4 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 betragen.

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

6. Wendeflächen, Stellplätze

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

7. Mindestgröße der Grundstücke

7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.

8. Verkehrsflächen

8.1 🟥 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

8.2 🟧 10,5m Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung

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 Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestatten. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 6,50 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

8.7 20,0 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

8.8 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche 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 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.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen dürfen als Zäune höchstens 2 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 bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

9.4 Die Grundstücke sind entlang der klassifizierten Straßen mit tür- und torlosen 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 Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun, Blecheindeckungen rotbraun zu halten.

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 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.

12. Solaranlagen

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

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Umgrenzung einer Fläche mit unterirdischem Gewölbekeller und dominanten Grünstrukturen.

14. Hauptversorgungsleitungen

14.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

14.2 7,5m 7,5m Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

14.3 Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der 20-kV-Freileitung und den 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. Bewuchs 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 Versorgungsanlagen

15.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

15.2 ◐ Elektrizität (Umformerstation)

16. Weitere Festsetzungen

16.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Rödertor" i.d.F. vom 11.03.1991 treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

B) Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

1.1 Umgrenzung von Flächen auf denen Bodendenkmäler bekannt sind.

1.2 (BD) Bodendenkmal

1.3 6028/0026 Fundstellen-Nr.

C) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Rödertor"

2. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

3. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

4. 224 Grundstücks- und Flurnummern

5. Etwaige Lage eines unterirdischen Gewölbekellers mit Zugang

6. Vorhandene Wohngebäude

7. Vorhandene Nebengebäude

8. Ortsdurchfahrtsgrenze

9. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

9.1 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.

9.2 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 soll in begrünten Mulden (mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche) oder in Schotterrigolen (mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche) versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert.

9.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

9.4 Dränungen

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.

10. Denkmalschutz

10.1 Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

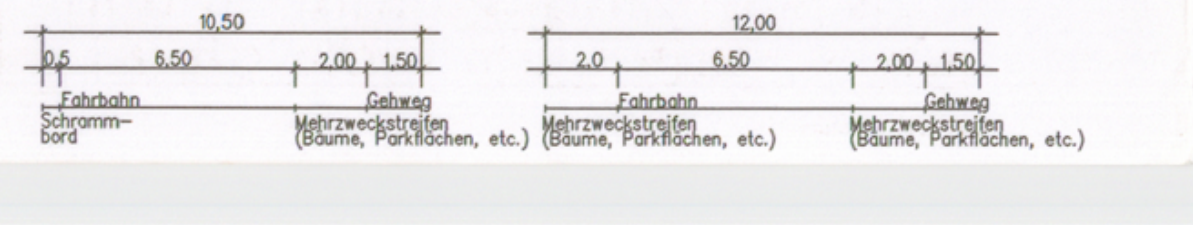
10.2 Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben sind nur nach vorheriger sachgerechter Ausgrabung und Dokumentation des Bodendenkmals zulässig.

10.3 Bevor Erdarbeiten durchgeführt oder bauliche Anlagen errichtet werden, ist gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO die Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu hören.

11. Straßenverkehrsflächen geplant

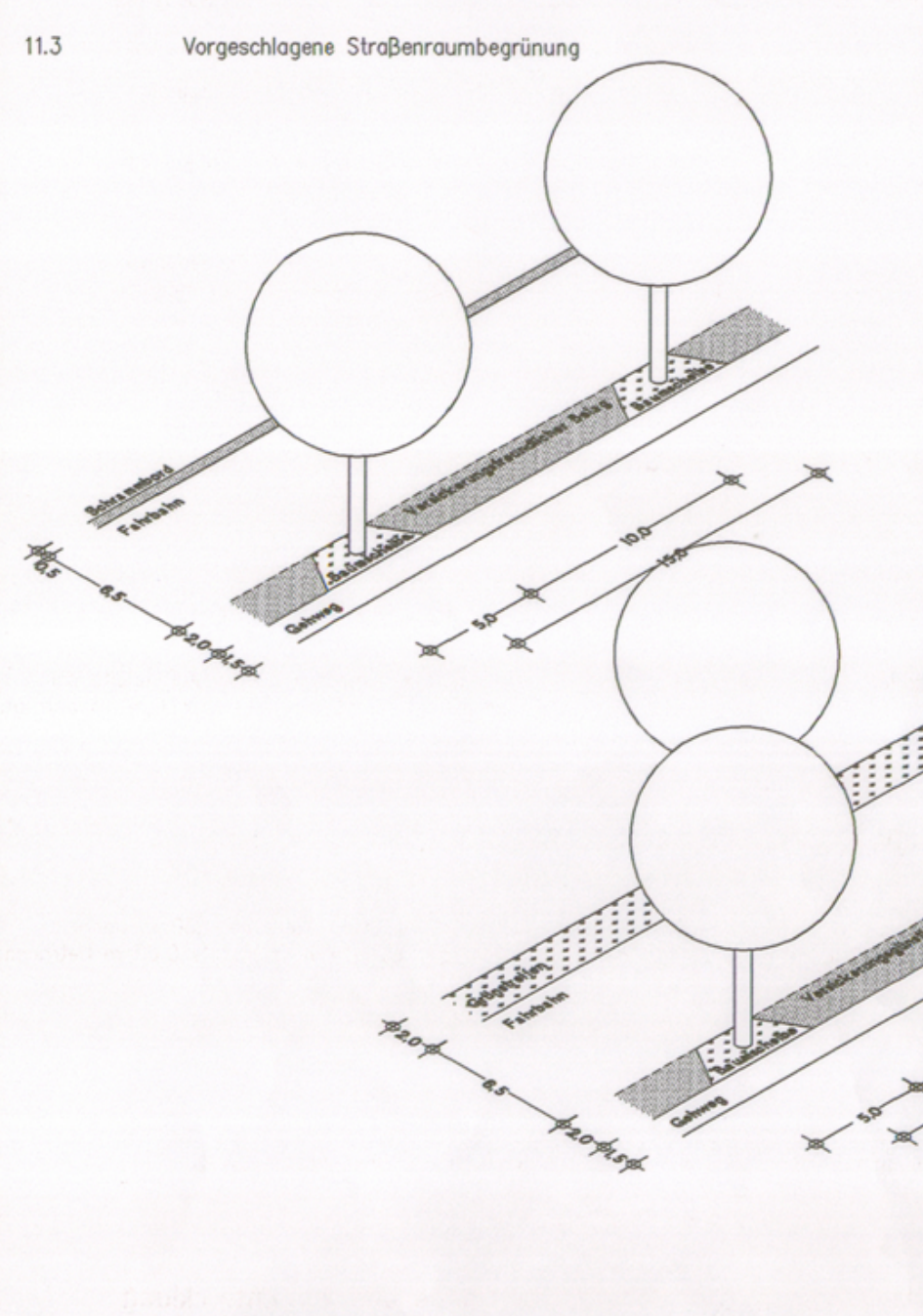
11.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt
B-, C-, D-, E- und teils A-Straße

M = 1 : 200
teils A-Straße


10,50
0,5
6,50
2,00
1,50
Fahrbahn
Gehweg
Schrammbord
Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, etc.)
12,00
2,0
6,50
2,00
1,50
Fahrbahn
Gehweg
Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, etc.)
Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, etc.)

11.2 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Grünflächen mit Bäumen, etc. angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern berücksichtigt werden sollten.

11.3 Vorgeschlagene Straßenraumbegrünung



12. Immissionsschutz

12.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind und bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

12.2 Die Schallauswirkungen, die durch das Planungsgebiet bedingt sind, wurden durch ein Gutachten des Ing. Büros Rainer Auktor, Würzburg untersucht und bei der Planung berücksichtigt.

13. Baugenehmigung

13.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

14. ------------ Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

D) Zeichnerische Festsetzungen für die Grünordnung

1. Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

1.1 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot

1.2 Großbaum als Laubbaum 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung als Verkehrsbegleitgrün (Baumdistanz ca. 15,0 m).

1.3 Großbaum als Laubbaum 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung im Bereich der Sichtfelder.

1.4 Landschaftliche Hecke mit Baum- und Gehölzgruppen, mit etwaiger Standortbindung, mind. 4-reihig.

1.4.1 Pflanzschema zu Ziffer D) 1.4 4-reihig

Straße

Wiesensaum 1,0

Cs	Ps	Ps	Lx	Lx	Rc	Rc	Rc	Cs	Cs	Cs	Ps	Ps	Rc	Rc
Cs	Cs	Ps	Ca	Ca	Lx	Cm	Eberesche	Rc	Sn	Sn	Cm	Cm	Ps	Rc
Rc	Sn	Sn	Ca	Salweide	Ps	Cm	Cm	Lx	Sn	Cm	Feldahorn	Ca	Ca	Ps
Rc	Rc	Sn	Ps	Ps	Ps	Lx	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Ca	Ps	Ps

4,0 5,0

Privatgrundstück

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

1.5.1 Pflanzschema zu Ziffer D) 1.5 5-reihig

Weg

Wiesensaum 1,5

Ps	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Cs	Cs	Ps	Ps
Ps	Lx	Cs	Sn	Ca	Ca	Eberesche	Ps	Ps	Cm	Cm	Ca	Cs	Ps	Ps
Ps	Ps	Lx	Sn	Sn	Ca	Ca	Cm	Sn	Sn	Cm	Hainbuche	Ca	Ca	Cs
Lx	Lx	Cs	Rc	Feldahorn	Cm	Cm	Ps	Sn	Cs	Rc	Lx	Lx	Cs	Cs
Lx	Lx	Cs	Cs	Rc	Rc	Ps	Ps	Cs	Cs	Cs	Rc	Rc	Lx	Cs

5,0 0,5 7,0

Privatgrundstück

1.6 Landschaftliche Hecke, mit etwaiger Standortbindung 1- oder 2- reihig.

1.6.1 Pflanzschema zu Ziffer D) 1.6 1-reihig

Cs	Cs	Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Lx	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Rc	Rc

1,0

1.6.2 Pflanzschema zu Ziffer D) 1.6 2-reihig

Rc	Cs	Cs	Lx	Ps	Ps	Rc	Rc	Lx	Lx	Rc	Cs	Cs	Cs	Lx
Rc	Rc	Cs	Lx	Lx	Lx	Ps	Pc	Lx	Ca	Rc	Rc	Cs	Lx	Lx

2,0

2. Pflanzgebote im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Großbaum als Laubbaum 1. Ordnung ohne Standortbindung, wobei auf 2.500 qm Bruttofläche mind. 3 Stück anzupflanzen sind.

2.2 Landschaftliche Hecke ohne Standortbindung, mind. 3-reihig, wobei damit mind. 10 % der Bruttogrundstücksfläche zu bepflanzen sind und davon anteilig ca. 50 % der Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

2.2.1 Pflanzschema zu Ziffer D) 2.2 3-reihig

Cs	Cs	Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Lx	Lx	Lx	Cm	Cs	Cs	Rc	Rc
Rc	Cs	Sn	Sn	Ps	Lx	Rc	Ca	Ca	Lx	Cm	Cm	Cs	Rc	Lx
Rc	Rc	Sn	Lx	Lx	Lx	Ps	Ps	Ps	Ca	Rc	Rc	Rc	Lx	Lx

3,0

2.3 Landschaftliche Hecke mit Baum- und Gehölzgruppen, mit etwaiger Standortbindung, mind. 4-reihig.

2.3.1 Pflanzschema zu Ziffer D) 2.3 4-reihig

Weg

Wiesensaum 1,0

Cs	Ps	Ps	Lx	Lx	Rc	Rc	Rc	Cs	Cs	Cs	Ps	Ps	Rc	Rc
Cs	Cs	Ps	Ca	Ca	Lx	Cm	Eberesche	Rc	Sn	Sn	Cm	Cm	Ps	Rc
Rc	Sn	Sn	Ca	Salweide	Ps	Cm	Cm	Lx	Sn	Cm	Feldahorn	Ca	Ca	Ps
Rc	Rc	Sn	Ps	Ps	Ps	Lx	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Ca	Ps	Ps

4,0 5,0

Privatgrundstück

2.4 Landschaftliche Hecke mit Baum- und Gehölzgruppen, mit etwaiger Standortbindung, mind. 4-reihig.

2.4.1 Pflanzschema zu Ziffer D) 2.4 4-reihig

Weg

öffentlicher Grünstreifen (Wiesensaum) 1,5

Cs	Ps	Ps	Lx	Lx	Rc	Rc	Rc	Cs	Cs	Cs	Ps	Ps	Rc	Rc
Cs	Cs	Ps	Ca	Ca	Lx	Cm	Eberesche	Rc	Sn	Sn	Cm	Cm	Ps	Rc
Rc	Sn	Sn	Ca	Salweide	Ps	Cm	Cm	Lx	Sn	Cm	Feldahorn	Ca	Ca	Ps
Rc	Rc	Sn	Ps	Ps	Ps	Lx	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Ca	Ps	Ps

4,0 5,5

Privatgrundstück

2.5 GÜZ 0,2 Grünflächenzahl
Diese gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünung flächenbezogen angerechnet werden (0,2 = 20%).

3. Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände

3.1 ● Vorhandene Einzelbäume, die zu erhalten und zu pflegen sind.

4. Zu entfernende Vegetationsbestände

4.1 ⊗ Baum

E) Textliche Festsetzungen der Grünordnung

1. Schutz des Bodens

1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

2. Pflanzgebote

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

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe): Kurzbezeichnungen für die Pflanzschemata unter Ziffer D) ....

Acer platanoides	- Spitzahorn	
Betula pendula	- Birke	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	
Fraxinus excelsior	- gem. Esche	
Prunus avium	- Vogelkirsche	
Quercus petraea	- Traubeneiche	
Quercus robur	- Stieleiche	
Tilia cordata	- Winterlinde	
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):		
Acer campestre	- Feldahorn	Ac
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sa
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cb
Salix caprea	- Salweide	Sc
Straucharten (unter 10 m Höhe)		
Corylus avellana	- Haselnuß	Ca
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Cs
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn	Cm
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Lx
Rosa canina/arvensis	- Heckenrose	Rc
Prunus spinosa	- Schlehe	Ps
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Sn

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Walnuß.
Je nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

2.2 Pflanzdichte und Qualität:
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

2.2.1 Heckenpflanzung (Mindestrichtwerte je 100 qm):

2 Großgehölze 1. Ordnung	3 x v. STU 12-14 cm	Höhe 250 - 300 cm
6 Heister (1. u. 2. Ordnung)	2 x v.	Höhe 175 - 200 cm
90 Sträucher	1 x v.	Höhe 40 - 70 cm

2.2.2 Großbaumpflanzungen:
Hochstamm 3 x v. STU 18-20 cm

2.3 Nachweis der Pflanzgebote:
Die grundstücksbezogenen grünordnerischen Festsetzungen sind durch die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes (Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen, der offenporigen Freiflächen, wie z.B. Rasen und der Belagsarten die verwendet werden) mit den Baueingabeplänen nachzuweisen.

3. Vollzugsfrist, Erhaltungsgebot

3.1 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Gerolzhofen, 04.08.1995
Geändert und ergänzt: 02.02.1996
Ergänzt: 19.04.1996

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Irmgard Krammer
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT ByAK 129 054
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, 27.06.1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

☒ Das Gewerbeaufsichtsamt Würzburg und
☒ die Untere Immissionsschutzbehörde (LRA SW)
haben verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

GEMEINDE DONNERSDORF
GEMEINDETEIL DONNERSDORF
LKR. SCHWEINFURT

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

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: GE gem. § 8 BauNVO
Glb gem. § 9 i.V. mit § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO
GI gem. § 9 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.1996 bis 25.03.1996 öffentlich ausgelegt.
Donnersdorf, den 27.06.1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 10.09.1996 als Satzung beschlossen.
Donnersdorf, den 11.09.1996
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, 26.09.1996
LANDRATSAMT
I.A.
Hahn
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15.10.1996 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 15.10.1996 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Donnersdorf, den 25.10.1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister