A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 ■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Sodensee II" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sodensee"

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Es müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen eingehalten werden.

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

5.2.2 II Zugelassen sind max. 2 Vollgeschoße, eine Dachneigung von 5 – 40° und eine traufseitige Wandhöhe von max. 8 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.2.3

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.

6. Wendeflächen, Stellplätze

6.1 Auf dem Baugrundstück 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

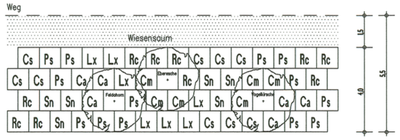
7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 3.050 qm festgesetzt.

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

8.1 Privater Pflanzstreifen

8.2 Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Planungsgebietsgrenzen ist als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft ein mind. 5,50 m breiter privater Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine mind. vierreihige landschaftliche Heckenpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen 1. Ordnung und Baumgruppen 2. Ordnung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend des Pflanzschemas unter Ziffer 8.3 zu pflanzen ist.

8.3 Pflanzschema für Pflanzstreifen unter Ziffer 8.2



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 und zu unterhalten.

9.2 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 A) 8.3.

Acer platonoides	– Spitzahorn
Fraxinus excelsior	– gem. Esche
Prunus avium	– Vogelkirsche
Quercus robur	– Stieleiche
Tilia cordata	– Winterlinde

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

Acer campestre	– Feldahorn
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Carpinus betulus	– Hainbuche
Salix caprea	– Salweide

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.

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

Hochstämme:	Stammumfang 12/14 cm, 2 x verschult
Obstbäume	Hochstamm, Stammumfang 8/10 cm, 180 – 200 cm, 2 x verschult
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	60 – 100 cm, 2 x verschult

10. Verkehrsflächen

10.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant

10.2 Öffentlicher Grünstreifen mit Baumbestand als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

10.3 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

10.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

11. Einfriedungen

11.1 Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

11.2 Einfriedungen entlang der nordwestlichen und der nordöstlichen Planungsgebietsgrenzen müssen zu den benachbarten Wegen auf den Fl.St.Nr. 159 und 184 einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

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

11.4 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

12. Zulässige Ausführung der Gebäude

12.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

12.2 Die Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun zu halten.

12.3 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.

13. Gebäudeeinstellungen

13.1 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.

14. Solaranlagen

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

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. 224 Grundstücks- und Flurnummern

3. Vorhandene Gebäude

4. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

4.1 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 Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

4.2 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, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser ist in den Graben auf dem Fl.St.Nr. 183 einzuleiten. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

4.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

4.4 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.

5. Denkmalschutz

5.1 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.

6. Straßenverkehrsflächen geplant

6.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt M = 1 : 200

7. Immissionsschutz

7.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

8. Baugenehmigung

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

9. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

10. Vorhandene Einzelbäume

Gerolzhofen, 23.10.1995
Geändert und ergänzt: 02.02.1996
Ergänzt: 19.04.1996

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

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

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

GEMEINDE DONNERSDORF

GEMEINDETEIL KLEINRHEINFELD

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 22/30 für das Baugebiet "Am Sodensee II" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sodensee"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: GE gem. § 8 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 07.05.1996 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 27.06.1996
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, 02.09.1996
LANDRATSAMT
I.A.
H a h n, 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

12. Aug. 1997