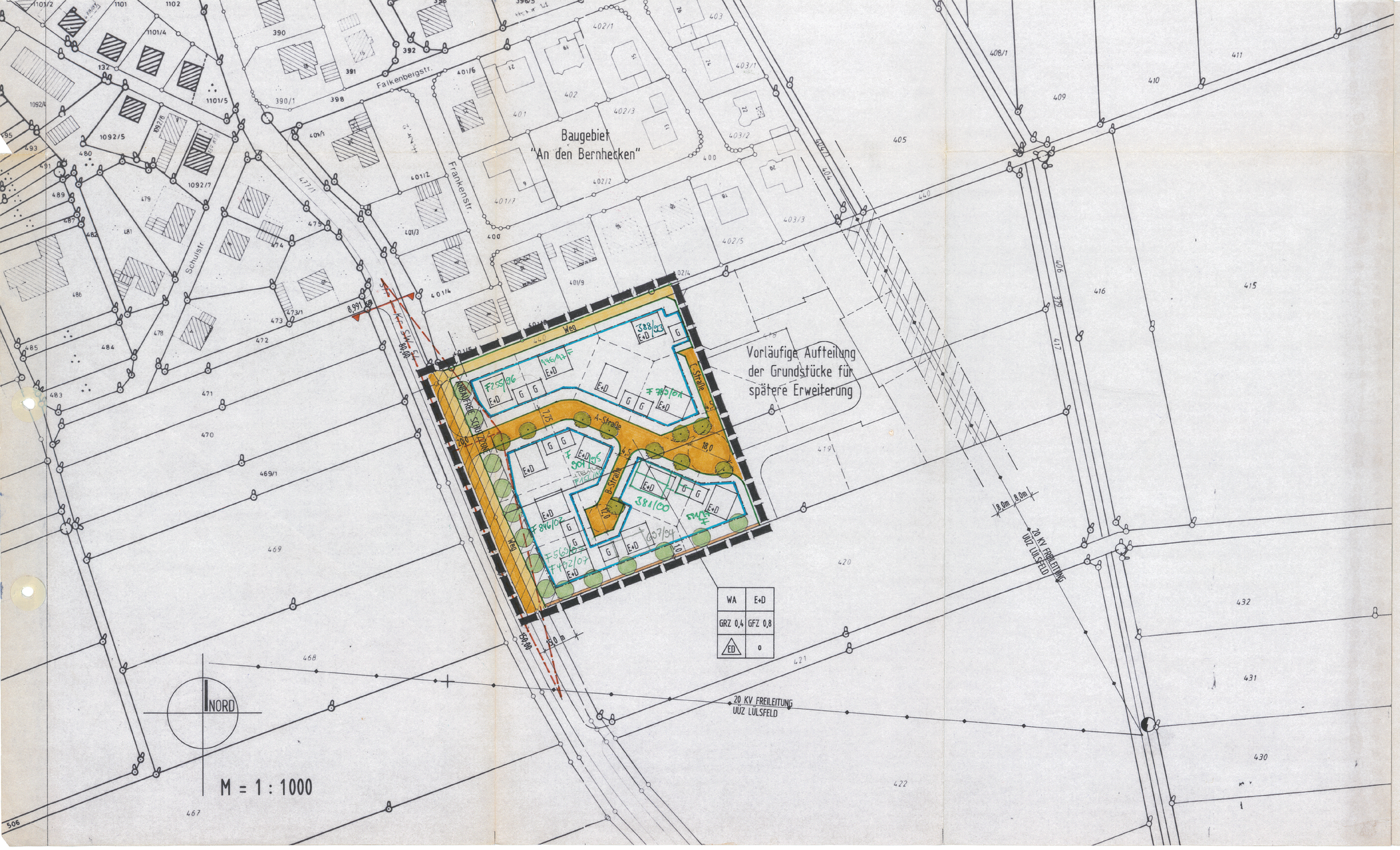


A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 ▬ ▬ ▬ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An den Bernhecken II"

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

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

3.1 — Baugrenze

3.2 Bauweise

3.2.1 o Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

3.2.2 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2.3 E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
Sattel- oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung 35 - 52°;
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.2.4 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.

3.2.5 Ab einer Dachneigung der Hauptgebäude von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 G Vorgeschlagene Fläche für Garagen

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:

4.2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
Die Dachneigung kann 35 - 52° betragen.

4.2.2 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

5. Mindestgröße der Grundstücke

5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:
Für Einzelhäuser: 450 qm;
Für Doppelhäuser: 250 qm;

6. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB)

6.1 ● ● Obstbäume privat

6.2 Auf den Grundstücken entlang der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zu den Grundstücksgrenzen mind. 2 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Außerdem ist auf allen privaten Grundstücken je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.

6.3 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, 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, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
Hochstamm: Stammumfang 14/16 cm, 3 x verschult;
Heister: 150-200 cm, 2 x verschult;
Sträucher: 80-125 cm, 2 x verschult;

6.4 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen

7.1 7,75 Öffentliche Straßenflächen mit Bemaßung

7.2 ● ● Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigem Standort
Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Roßkastanie
Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult

7.3 ▬ Öffentliche Wege

7.4 — Straßen- und Wegbegrenzungslinie

7.5 ◺ Sichtflächen an Straßenkreuzungen bzw. - einmündungen, die gem. Art. 26 BayStrWG von jeglicher Bebauung, Lagerung, Aufschüttung und sichtbehindernden Bepflanzung, die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und dauernd freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus Holzlatten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

8.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

8.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.

9. Zulässige Materialien für die Gebäude

9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.

9.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

10. Gebäudeeinstellungen
Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwässerungstechnisch möglich, daß die O.K. der Kellerdecke der Gebäude die O.K. der Straße nicht mehr als 0,75 m übersteigen darf.

11. Solaranlagen

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

12. 15,0 Anbaufreie Schutzzonen ab Fahrbahnrand mit Vermaßung. Diese Schutzzonen sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung und Anpflanzung, außer Hochstämmen, freizuhalten.

13. 1,0 Innerhalb der Grundstücksgrenzen von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhaltende Fläche zur besseren Bewirtschaftung des angrenzenden Ackerlandes.

14. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

14.1 Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

14.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen 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, wassergebundene 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.

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

14.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.

Auskunft über die Lage bestehender Dränanlagen kann das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt erteilen.

B) Hinweise

1. —o—o— Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. — — — — Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 420 Grundstücks- und Flurnummern

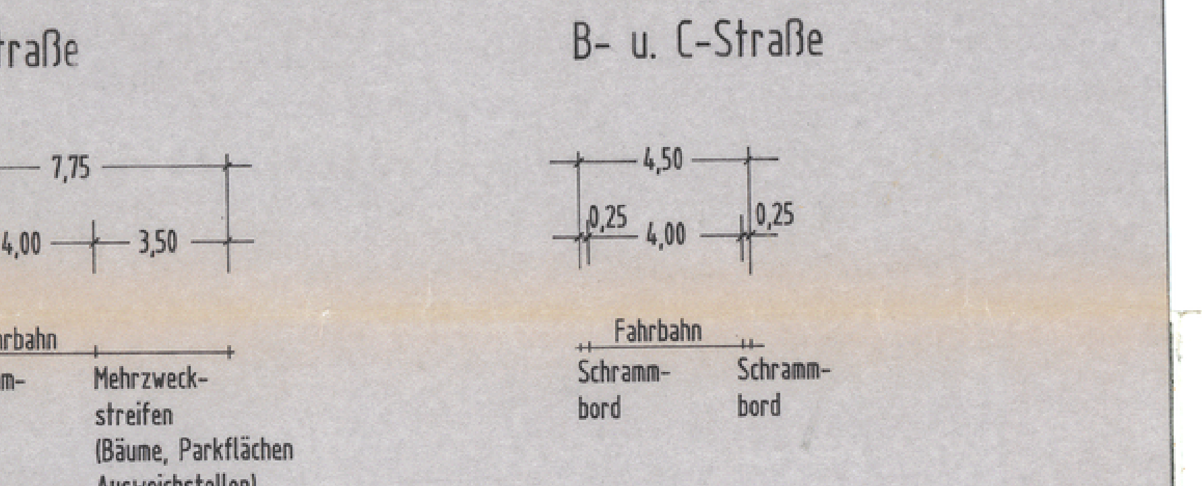
4. ▨ ☐ Vorhandene Wohngebäude

5. ▥ ☐ Vorhandene Nebengebäude

6. Nach Art.8 des Bayerischen 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.

7. ▲—▲ Ortsdurchfahrtsgrenze

8. Vorgeschlagene Fahrbahnquerschnitte M = 1 : 200



Gerolzhofen, 18.03.1991
Geändert und ergänzt: 16.09.1991

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen
Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Irmgard Krammer

ARCHITEKT
BYAK
129 054

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, 16. Juli 1992
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1.Bürgermeister

12. Nov. 1992

GEMEINDE DONNERSDORF
GEMEINDETEIL TRAUSTADT
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet
"An den Bernhecken II"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.10. bis 29.11.1991 öffentlich ausgelegt.

Donnersdorf, den 16. Juli 1992
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 30.06.1992 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 16. Juli 1992
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 05.10.1992
LANDRATSAMT
I.A.
Mainka
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 23. Okt. 1992 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 daraufhingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23. Okt. 1992 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 28. Okt. 1992
1. Bürgermeister