

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die Abstandsflächen fest. Soweit keine Baugrenzen festgesetzt sind, gelten Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 der BayBO.

3. Art der Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt

3.1.1 als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung:

Gebiet für gastronomische Nutzung und damit verbundene Wohnnutzung sowie ebenfalls mit der gastronomischen im Bebauungsplangebiet verbundene landwirtschaftliche Nutzung.

3.1.2 Zugelassen sind:

3.1.2.1 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zugehörige Einrichtungen insbesondere Event-Bühne und Biergarten.

3.1.2.2 Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der gastronomischen Nutzung im Bebauungsplangebiet zugeordnet sind. D.h., dass eine Wohnnutzung, die nur mit landwirtschaftlicher Nutzung verbunden ist, nicht zulässig ist.

3.1.2.3 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, sofern sie dem gastronomischen Betrieb im Bebauungsplangebiet zugeordnet sind.

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

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

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

4.2.2 ED — Zugelassen sind nur Einzelhäuser

4.2.3 II+D — Maximal zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 25 – 52°
GRZ = 0,35, GFZ = 0,70;

4.2.5 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 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

4.2.6 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke bei zweigeschossiger Bauweise sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

4.2.7 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke bei eingeschossiger Bauweise sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,90 m beträgt.

5. Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.1 N — Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer,
Gründächer sind ebenfalls zugelassen.
Die Dachneigung kann 12 – 52° betragen.

5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Privatweg mind. 3,50 m breit

6.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

6.3 P — private Parkfläche

6.4 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

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 Staatsstraße St. 2426, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Im unmittelbaren Anschlußbereich an die OD-Grenze wird das Anbauverbot auf eine Länge von ca. 25 m auf 12 m reduziert.

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

7. Einfriedungen

7.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern aus heimischem Natursteln mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

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

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

8. Zulässige Ausführung der Gebäude

8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter Farbe.

8.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

9. Gebäudeeinstellungen

9.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden im Rohbau das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.

10. Solaranlagen

10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

11. Versicherungsförderade Maßnahmen, Rückhaltung, Versickerung

11.1 Rückhaltung, Versickerung

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ebenfalldich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsfähigkeit auf die natürlich anstehende Bodenfähigkeit zu beachten.
Es sind deshalb nur Bauweisen zulässig, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entlang der Grundstücksgrenzen ermöglichen, wie z.B. Rasenfugen, wasserdurchlässige Decken, Schotterrasen, etc., ausschließen.

12. Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind mit maximal 2,00 x 2,00 m Größe zulässig. Sie sind nicht in Höhe des Dachgeschosses und nicht auf dem Gebäudedach zugelassen.

13. Hauptversorgungseinleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB)

13.1 unterirdische Versorgungsleitungen bestehend

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. 1074 Grundstücks- und Flurnummern
3. Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
4. abzubrechende bauliche Anlagen
5. Ortsdurchfahrtsgrenze

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Drainagen

6.1 Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch gezielte Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit einer druckwasserdichten Wanne auszuführen. Der Nachweis ist im Bauantrag zu führen.
D. h. in solchen Gebietsteilen sind keine Keller, Souterrain- oder Untergeschosse bzw. Tiefgaragen zulässig.

6.2 Grundwasserschutz
Grundwasserschutzbereiche sind Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Gebiete mit hohem Grundwasserstand (Bereiche von Bächen, Kanälen, Seen, Mooren, Sümpfen, Quellen, Grundwasserabsenkungen, Grundwasserentnahmen).
Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf einwige Einleitung der gefassten Versickerung (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

6.3 Der Einsatz von wassergefährdenden Anstrichen wird untersagt.

6.4 Für die Sammelschächte bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 qm pro 100 qm befestigter Fläche.

6.5 Soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei hoffähiger bis wegfähig dorauf zu achten, daß Infiltration nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

6.6 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit Leichtflüssigkeiten (Benzin, Öl) in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.7 Dränagen
Vorhandene Dränagen oder Hausdränagen dürfen nicht an den Kläranlagenkanal angeschlossen werden.
Angeschlossene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verlegen und wieder sammelnschächten.

7. Art der baulichen Nutzung

7.1 Auf S 15 BauNVO wird hingewiesen.

8. Denkmalschutz

8.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Anzeigepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Bodenfunde sind Sachen, Sachgesamtheiten, Überreste und Spuren von vergangenen Menschen und ihrer Umwelt, wenn sie sich in oder auf der Erde befinden oder befunden haben. Wer Bodenfunde entdeckt, hat sie unverzüglich der Gemeinde Wörnberg und dem Landratsamt Schweinfurt als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgetretene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, welche auf Umweltschutz usw. werden nachfolgende Empfehlungen dargestrochen:

9.1 Anlage für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf der Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Asphaltflächen aus nachbarlicher Verträglichkeit vermieden werden sollen.

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder –platten, sowie gemischter Belagsverbundsteine.

9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserbecken zur Bewässerung von Regenwasser für die Tränkung in Gärten und Haus angelegt werden.

10. Entwässerung

10.1 Die Straßenentwässerung erfolgt als Rückstauwasser der Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Rückstauschäden zu sichern.

11. Benachbarte Nutzungen

11.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.
Mit diesen rechtlichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, insbesondere durch Düngung, Pflanzenschutz, Ernte, Bodenbearbeitung, Viehhaltung, Tierhaltung, Jagd etc. sind mit erhöhten Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muß gerechnet werden.
Konfliktpotential, das sich durch die Nachbarschaft von Flächen für die Landwirtschaft und Wohnen ergeben kann, ist durch gegenseitige Rücksichtnahme soweit wie möglich auszugleichen. Es besteht die aus der Landwirtschaft resultierenden Immissionen im Baugebiet zu tolerieren sind.

12. Immissionsschutz

12.1 Gewerbelärm
Gem. erl. 82 Abs. 1 BauGB ist die Unsere Immissionsschutzrichtlinie bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigender Emmissionen verbunden sind, zu hören.

12.2 Lärmschutz

12.2.1 Die Gemeinde Donnersdorf geht insbesondere, da die neu geplante Bebauung innerhalb der OD-Grenze angeordnet und mindestens 50 m von der Straßenmitte (E 20 BayStrWG) entfernt ist, davon aus, diese erheblichen Lärmschutzmaßnahmen entgegnen weiter. Dahingehend wird auf die Lärmschutzrichtlinien für Straßen verwiesen, die auch für neue Bauten Anwendung finden sollten (bei Straßenstufe IV 24dB) erhalten.

13. Untergrundverhältnisse

13.1 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Untergrund der Planungsgebietes Auelehmgesteine, Kalkschotter und Sandsteinschichten auftreten können. Diese können auch, z.B. durch ungleichmäßige Setzungen, Schäden an Gebäuden verursachen. Bei Gründungsarbeiten sind deshalb besondere Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, entsprechende Gutachten sind möglichst baugleiche Vorkehrungstreffen in Standortverhältnisse bei gegeben werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Grünflächen

1.1 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgebot.
Zweckbestimmung: Baugliedsicherung

1.1.1 Landschaftliche Hecken und Gebüschgruppen entlang der Grundstücksgrenzen sind mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzabstände innerhalb Reihe mind. 2 m, reihe Pflanzabstand 1,5 m.
Wintergrüne Sträucher: einheimische Sträucher (obs) 70 – 90 cm;
Wintergrüne Hecken (Hs), 2 x verschult, 150/200 cm

Pflanzschema zu Zitter 12 1.1.1 — Kreisbogen

| | | |