

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereichs

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.

2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.

2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:

2.3.1 Von eingeschübigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:

2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m

2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m

2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelassen werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.

2.5 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 BauNVO erfüllen.

Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt

3.1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

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

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

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

4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3



Erdschossige Bauweise, zulässig Erdschoss 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 35° - 52° GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

4.2.4

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

4.2.5

Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schiepgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

5.

Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.1



Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.2

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

5.2.1

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

5.2.2

Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelassen, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n), Nebenräume oder Nebengebäude geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude kann dann eventuell von der des Hauptgebäudes abweichen.

5.2.3

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6.

Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

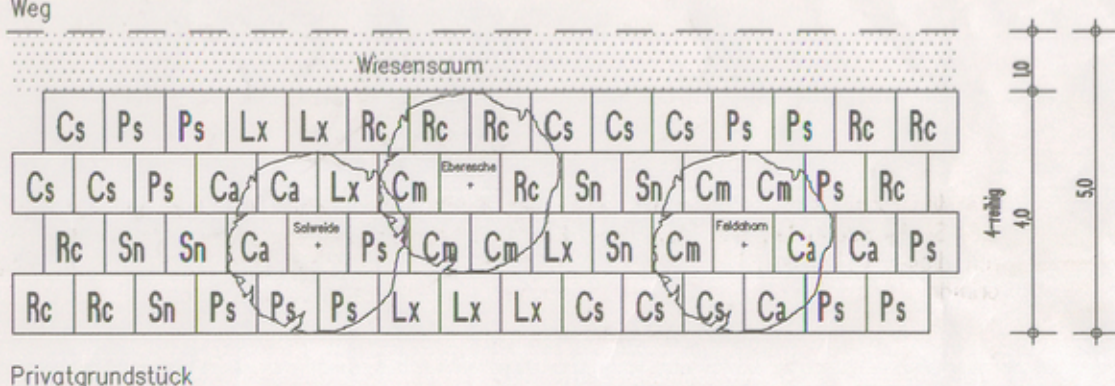
6.1



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

6.1.1

Pflanzschema zu Ziffer 6.1



7.

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

7.1

Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.

8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen

8.1

Pflanzenauswahl

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

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):

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

Kurzbezeichnungen für die Pflanzenschemata unter Ziffer A) 6.1.1

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

Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Cornus betulus - Hainbuche
Salix caprea - Weide

Ac
Sa
Ob
Sc

Straucharten (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Roter Hartnagel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina/arsensis - Heckenrose
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Ca
Cs
Lx
Rc
Pa
Sn

8.2

Pflanzqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmung für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.

Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult

Obstbäume: Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 180 - 200 cm

Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult

Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult

8.3

Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollen.

9.

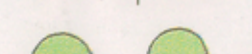
Verkehrsflächen

9.1



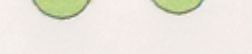
Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung

9.2



Baumpflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort

9.3



Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rotkastanie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult

9.4

Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzufragen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerke bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten. 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.

10.

Einfriedigungen

10.1

Werden Einfriedigungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzplanken mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

10.2

Farbanstriche von Einfriedigungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

10.3

Die Einfriedigungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

11.

Zulässige Ausführung der Gebäude

11.1

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

11.2

Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

11.3

Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterseite Sparren max. 0,50 m beträgt.

12.

Gebäudeeinstellungen

12.1

Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschosßdecke im Rohbau hangabwärts das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.

13.

Solaranlagen

13.1

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

B)

Hinweise

1.

Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3.

1074

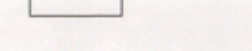
Grundstücks- und Flurnummern

4.



Vorhandene Wohngebäude

5.



Vorhandene Nebengebäude

6.

Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1

Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser-schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abbleiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2

Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Bepflanzung für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Be-läge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unversichertes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdböden, Riegeln) mit Überläufen zum Abwasserkanal aufzufangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vor-schriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

Für die Sammelbehälter werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
1,0 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird;
1,5 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn der Überlauf in die Kanalisation erfolgt.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unversichertes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verun-reinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

6.3

Verschmutztes Oberflächenwasser

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

6.4

Dränagen

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

Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

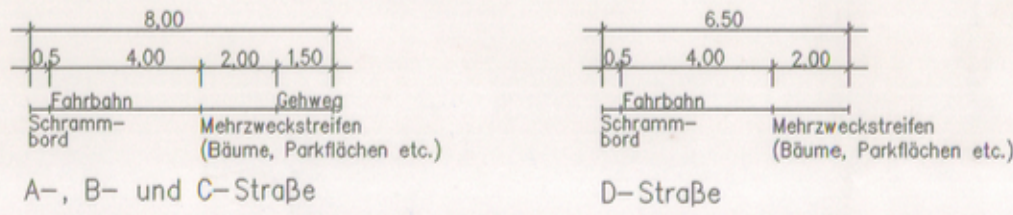
Denkmalschutz

7.1

Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- altertümern. 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufge-fundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8.

Straßenverkehrsflächen geplant



9.

Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

9.1

Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen ab-gestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:
Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, aus-genommen Betonverbundsteine.

9.2

Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser für die Nutzung in Garten und Haus angeordnet werden.

10.

Fahrbahnrande

10.1

Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrs-fläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Gerolzhofen, 13.12.1996
Gebändert und ergänzt: 27.03.1997
Ergänzt: 20.06.1997

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

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Kramm

Dipl.-Ing. Ingrid Kramm

Für die Gemeinde:

Donnersdorf, den 07. Juli 1997

GEMEINDE-DONNERSDORF

Eck, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DONNERSDORF

GEMEINDETEIL DONNERSDORF

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 20/31 für das Baugebiet

"Wolheckenweg 2"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO

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

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.1996 hat in der Zeit vom 20.01.1997 bis 07.02.1997 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.03.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04. bis 05.05.1997 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.06.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.06.97 als Satzung beschlossen.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14.06.97 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 16.06.97 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 07. Juli 1997

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, 13.10.1997

Landratsamt

H a b e n

überzeugungsst