A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

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 eingeschoßigen, 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 aneinandergebaut 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 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 wird festgesetzt

3.1.1 teils als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (siehe auch Ziffer C) 2.1 und C) 2.2).

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

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 0 — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2.2 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 E+D — Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß 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 = 0,35; GFZ = 0,70;

4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, 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 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.

5. Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

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

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

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

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

5.2.3 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, 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.

5.2.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Verkehrsflächen

6.1 8,0m — Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung

6.2 Im Bereich der Straßenflächen ist eine Aufweitung (Anger) vorgesehen, die begrünt und als Kommunikationszone gestaltet werden soll.

6.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort

Pflanzqualität: Baum 1. bzw. 2. Ordnung 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm, z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Eberesche (siehe auch Ziffer C) 6.1 Gehölzartenliste) oder geeignete Baumarten aus der einschlägigen Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter ab Stand 1995.

6.4 Öffentlicher Weg (Rad- und Fußweg)

6.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

6.6 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.

7. Einfriedungen

7.1 Werden Einfriedungen 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 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.

8.3 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.

9. Gebäudeeinstellungen

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

10. Solaranlagen

10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

11. Versickerungsfördernde Maßnahmen, Rückhaltung, Versickerung

11.1 Rückhaltung, Versickerung

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.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 1074 — Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden.
Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,2 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

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

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

6.4 Dränungen

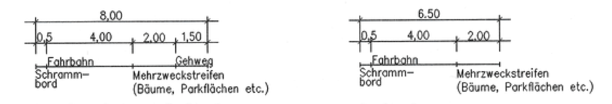
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

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

7. Denkmalschutz

7.1 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 und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als unterer Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant



A-, B-, C- und E-Straße — D-Straße

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 abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

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

10. Fahrbahnränder

10.1 Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

11. Entwässerung

11.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

12. Böschungen und dergleichen

12.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

13. Untergrundverhältnisse

13.1 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Planungsgebietes Auslaugungsrückstände und Gipsgesteinsreste auftreten können. Risiken können sich, z.B. durch ungleichmäßiges Setzen ergeben. Diesen kann insbesondere mit statisch-konstruktiven Maßnahmen, beispielsweise durch möglichst biegesteife Ausführung des Kellergeschosses in Stahlbetonkastenbauweise begegnet werden. Die Gemeinde Donnersdorf wird für das gesamte Gebiet ein repräsentative Baugrunduntersuchung durchführen lassen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünfläche

1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgeboten.
Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung

1.2 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Feuchtbiotop

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Ausgleichsflächen die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt sind:

2.1.1 A1 — Ausgleichsfläche 1
Grünstreifen entlang der Baugebietsgrenze im Osten und im Süden

Ziele/Maßnahmen:

- Neuschaffung und Entwicklung von landschaftlichen Baumhecken (4-5-zeilig) mit Kraut- und Grassaum.
- extensive Pflege und Nutzung der Wiesenflächen und Krautsäume (ohne Düngung, ohne Biozideinsatz, 1-2 schürig, Mähgutentfernung).
- Der 15.06. eines jeden Jahres ist der frühestmögliche Mähtermin.

2.2 Ausgleichsfläche die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt ist:

2.2.1 A2 — Ausgleichsfläche 2
"Hühnerloch" (Fl.St.Nr. 943), Gemarkung Donnersdorf
Ziel:
Entwicklung und Pflege eines hochwertigen Feuchtbiotops mit grenzlinienreichen Ufern mit unterschiedlichen Böschungsneigungen ohne Bepflanzung, damit die Sonne ungehindert einwirken kann.

Maßnahmen:

- Entwicklung durch natürliche Sukzession / Heugrassaat
- extensive Pflege: ein- bis zweischürig, ohne Biozideinsatz, ohne Düngung, Mähgut entfernen
- Der 15.06. eines jeden Jahres ist der frühestmögliche Mähtermin.

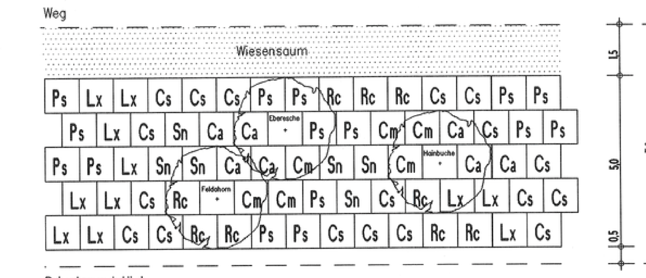
2.2.2 Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Himmelsweiher)

2.2.3 Die Ausführung der Ausgleichsfläche A2 hat sich an das im Plan enthaltene Gestaltungskonzept zu orientieren.

3. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen:

3.1 4-5 — landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung, mit Mindestangabe der Pflanzzeilen (4-5-zeilig), Anteil der baumartigen Gehölze ca. 10%, Anteil der Sträucher ca. 90% entsprechend nachstehendem Pflanzschema.

3.1.1 Pflanzschema zu Ziffer C) 3.1 4-5 reihig



4. Grünordnende Maßnahmen für private Flächen

4.1 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. 10 Sträucher zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).

5. Vollzugsfristen

5.1 Die externe Ausgleichsmaßnahme A2 (Feuchtbiotop "Hühnerloch") ist spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abzuschließen.

5.2 Die interne Ausgleichsmaßnahme A1 (Ortsrandeingrünung) ist bei abschnittsweiser Erschließung spätestens 2 Jahre nach Erschließung des zugeordneten Abschnittes durchzuführen.

5.3 Ausgenommen Ausgleichsmaßnahmen sind verbindliche Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude und Erschließungsanlagen zu vollziehen.

6. Weitere Festsetzungen für Grünflächen

6.1 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 C) 3.1.1
Acer platonoides	– 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 Obstart ersetzen 2 – 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

6.2 Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmung für Baumschulpflanzungen DIN 18916
Pflanzengröße: 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

6.3 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 sollten.

6.4 Mit Ausnahme der Fläche, die dem "Ökokonto", (siehe auch Ziffer 7.5.2 in der Begründung) gutgeschrieben wird, werden die Ausgleichsflächen A1 und A2 gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den privaten und öffentlichen Grundstücken (Verkehrsflächen) im Eingriffsbebauungsplan Nr. 20/38 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Wolfheckenweg 3" im Gemeindeteil Donnersdorf zugeordnet.

6.5 Die Flächen und die daraus resultierenden Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 68,4 v.H. den privaten und zu 31,6 v.H. den öffentlichen Grundstücken (Verkehrsflächen) zugeordnet (siehe auch Ziffer 7.6 in der Begründung).

D) Hinweise für die Grünordnung

1. Ausgleichsfläche die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt ist:

1.1 Für die Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauugsplanes ist zu gegebener Zeit für das erforderliche Wasserrechtsverfahren eine Ausführungsplanung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Gerolzhofen, 19.11.2001
Geändert und ergänzt: 28.03.2002
Ergänzt: 24.07.2002

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen
Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, den 12. Aug. 2002
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DONNERSDORF
GEMEINDETEIL DONNERSDORF
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 20/38 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Wolfheckenweg 3"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 29.10.2001 und 18.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2001 hat in der Zeit vom 18.03.2002 bis 05.04.2002 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2002 bis 24.07.2002 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.07.2002 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluß zumBebauungsplan ist am 14.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftstelle 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 14.09.2002 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 18. Sept. 2002
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister