

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist überwiegend festgesetzt als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.

2.2 Ein Teilbereich des Planungsgebietes ist festgesetzt als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO.

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

3.1 Baugrenze

3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.3 Bauweise

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

3.3.2 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3.3 I — Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann. Sattel-, Walm-oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 25-52° GRZ = 0,4; GFZ = 0,7;

3.3.4 II — Mindestens zweigeschoßige, höchstens dreigeschoßige Bebauung, wobei das zweite Vollgeschoß nicht im Dachgeschoß und das dritte Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig ist. Satteldach, Dachneigung 23 - 40° GRZ = 0,4; GFZ = 0,7;

3.3.5 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garagen der des Hauptgebäudes entspricht.

3.3.6 Ab einer Dachneigung von 40° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 G — Vorgeschlagene Flächen für Garagen

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen: Flachdächer und Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, die eine an die Hauptdächer angepaßte Dachform und Dachneigung erhalten müssen. Die Dachneigung kann 23-52° betragen.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 500 m² festgesetzt.

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

6.1 Zu erhaltender Baumbestand auf öffentl.Flächen

6.2 Zu erhaltender Baum- und Heckenbestand auf öffentlichen Flächen

6.3 Öffentlich zu pflanzende Eschen entlang Grabenverlaufes Gehölzgröße: Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14

6.4 Öffentlicher Grünstreifen mit zu pflanzenden Winterlinden Gehölzgröße: Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14

6.5 Öffentliche zu pflanzende drei- bis vierreihige Hecke mit eingestreuten Heistergruppen

6.6 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Die Baumbepflanzung ist durch mind. 20 m² Strauchpflanzung je Grundstück zu ergänzen.

6.7 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 bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche

Bäume 2.Ordnung (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Sträucher: Hasel, Wolliger Schnellball, Weißdorn Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Saalweide, Kornelkirsche, Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:

Hochstamm oder Stammbusch: Stammdurchmesser 12-14 cm

Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2x verschult

Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2x verschult

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

6.9 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

6.9.1 Kinderspielplatz mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Beeren angepflanzt.

6.9.2 Im Bereich des Kinderspielplatzes kann eine erdgeschoßige Gerätehalle für die Unterbringung von Gartengeräten und Werkzeugen errichtet werden. Diese muß ein Satteldach, Dachneigung 23-40° erhalten.

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Straßenflächen

7.2 Wege

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 Verpflichtend über 0,80 m Höhe über der Straßenfahrbahn von Bauwerken, Bodenaufüllungen und jedem gruppenartigen Bewuchs freizumachende und freizuhaltende Flächen für Sichtwinkeldreiecke.

7.5 Anbaufreie Schutzzone (entlang der St 2277) innerhalb der gem. Art.23 (1) BayStrWG keine Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - errichtet werden dürfen.

7.6 Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

7.7 Direkte Zugänge oder Zufahrten zur St 2277 sind nicht gestattet.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen ausgenommen technisch erforderliche Böschungsstützmauern dürfen nicht höher als 1,10 m ab OK Gehsteig sein. Die Sockelhöhe darf 0,60 m nicht übersteigen. Maschendrahtzäune entlang der Straßen und Plätze sind untersagt.

8.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

8.3 Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und früchtetragenden Gehölzen Verwendung finden.

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

Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände darf 1,00 m nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,40 m betragen.

11. Flächen für Versorgungsanlagen

11.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem.§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

11.2 Elektrizität (Umformerstation)

11.3 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (20 kV Freileitung der UÜZ Lülsfeld) mit vermaßter Schutzzone

12. Wasserflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 16 BauGB)

12.1 Vorhandener Graben

13. Solaranlagen

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

14. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

14.1 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. 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 sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. 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.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 402/10 Grundstücks- und Flurnummern

11. Flächen für Versorgungsanlagen

11.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem.§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

11.2 Elektrizität (Umformerstation)

11.3 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (20 kV Freileitung der UÜZ Lülsfeld) mit vermaßter Schutzzone

12. Wasserflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 16 BauGB)

12.1 Vorhandener Graben

13. Solaranlagen

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

14. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

14.1 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. 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 sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. 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.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 402/10 Grundstücks- und Flurnummern

GEMEINDE DONNERSDORF
GT. DONNERSDORF
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet "Ziegelhütte und An den Triebäckern"

M = 1 : 1 000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
MI gem. § 6 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 07. April 1989 bis 08. Mai 1989 öffentlich ausgelegt.

Donnersdorf, den 29. Mai 1989
1.Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 16. Mai 1989 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 29. Mai 1989
1.Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtvorschriften im Sinne von § 155 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, Landratsamt 16. Juni 1989
Minka, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 05. Juli 1989 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 05. Juli 1989 in Kraft getreten. (§ 12 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 07. Juli 1989
1.Bürgermeister