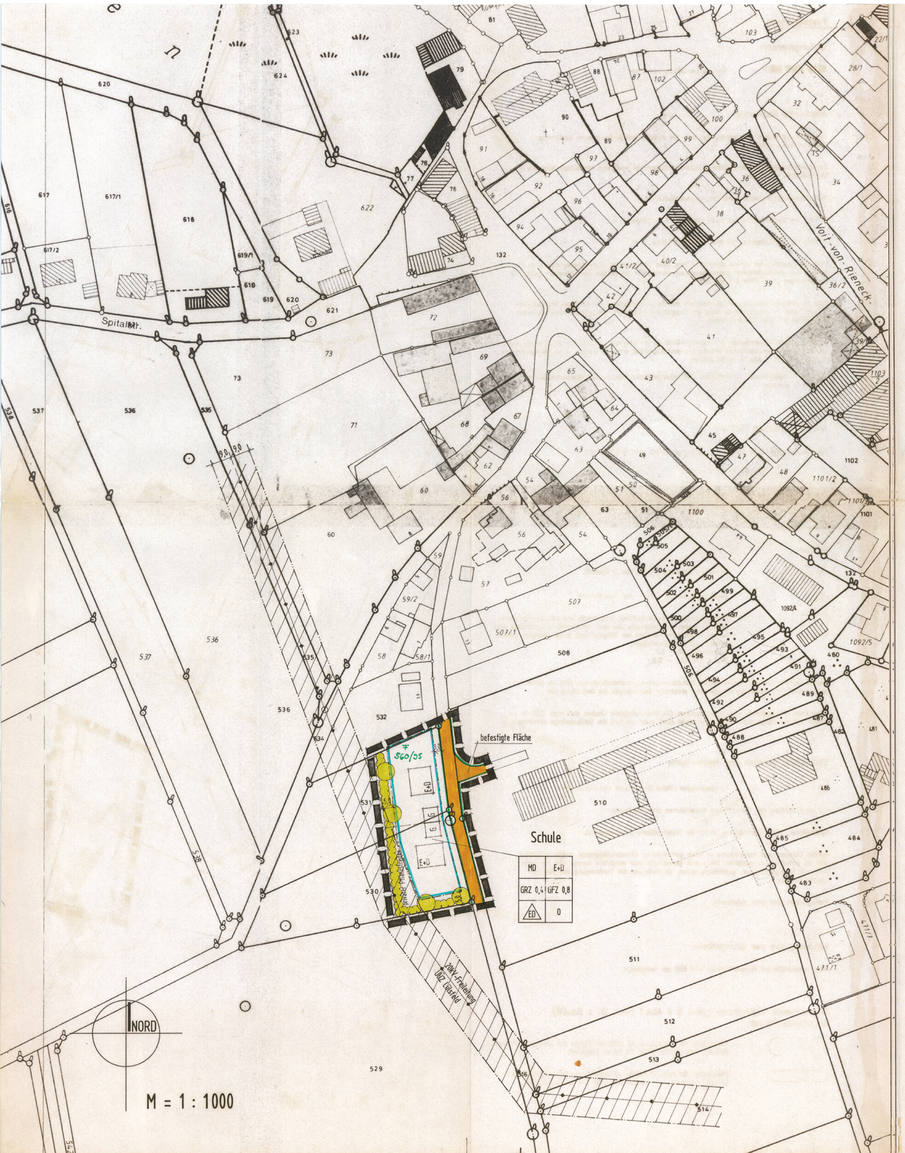

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Allgemeine Regelungen

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

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

2.2.1 Von eingeschoßigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:

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

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

2.3 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 2.2.

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

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 als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, 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 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 38 – 52°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

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 Zugelassen sind stehende oder Schleppgauben. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenräume

5.1 G Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume

5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:

5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.

5.2.2 Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Dachform und Dachneigung vor, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.

5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Mindestgröße der Grundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.

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

7.1 Pflanzgebot für Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort, Bindung nach Anzahl. Ziffer 7.6 ist zu beachten.

7.2 Pflanzgebot für mind. 3-reihige landschaftliche Hecke mit etwaigem Standort, Bindung nach Massierung. Ziffer 7.6 ist zu beachten.

7.3 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.
Die unter 7.1 und 7.2 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

7.4 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinost, 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, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder

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

Hochstamm:	Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	80 – 125 cm, 2 x verschult

7.5 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.

7.6 Im Bereich der Schutzzone der aus dem Plan ersichtlichen 20-kV-Freileitung muß Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus senkrechten Holzlatten max. 1,00 m hoch ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

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

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

10. Zulässige Ausführung der Gebäude

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

10.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

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

11. Gebäudeeinstellungen

11.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße im Mittel nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.

12. Solaranlagen

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

13. Hauptversorgungsleitungen

13.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

13.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 224 Grundstücke- 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 Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten 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 Belagwahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundener 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.

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 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.

8. 20–kV–Freileitung

8.1 Bei der Errichtung der Gebäude, auf den Grundstücken, die von der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung berührt werden, ist nur bedingt Kraneinsatz möglich und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld zu nehmen.

8.2 Bauliche Anlagen dürfen nur bis zu einer max. Höhe von 3,0 m an die Leiterseile heranreichen.

9. Immissionsschutz

9.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Gerolzhofen, 16.12.1994
Geändert und ergänzt: 24.02.1995
Ergänzt: 05.05.1995

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

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Kramer

Für die Gemeinde:

Donnersdorf, 15. Mai 1995
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

05. Okt. 95

GEMEINDE DONNERSDORF
GEMEINDETEIL TRAUSTADT
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 24/10 für das Baugebiet "Zum Binbach"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO

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

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.03.1995 bis 02.05.1995 öffentlich ausgelegt.

Donnersdorf, den 15. Mai 1995
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 09.05.1995 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 15. Mai 1995
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt machte im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 29.05.1995
LANDRATSAMT
I.A.
Hahn, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 31.05.1995 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 31.05.1995 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 12. Juni 1995
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister