

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Am Trieb"
- MD_b Gebiet beschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Die in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung: § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO - Tankstellen
- ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil der 1. Änderung mit Erweiterung
- Die in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: § 5 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil der 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans "Am Trieb".
- 2.0 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet für Wohnnutzung, gewerbliche und landwirtschaftliche Hauptnutzung wird wie folgt festgesetzt:
- 2.2 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.
- 2.3 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2.4 Für die Errichtung von Hauptgebäuden, offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind folgende Dachformen und Dachneigungen zugelassen:
 - 28° 48° 28° - 48° 20° - 35° 0° - 7°
- 2.5 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren
- 2.6 Die Firsthöhe wird auf maximal 9,0 m festgesetzt.

- einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
- 2.9 Ab einer Dachneigung von 35° sind stehende Gauben oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,0 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
- Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten
- Werden Garagen, Nebenräume und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) Nebenräume und Nebengebäude gibt / geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume und Nebengebäude kann in diesem Fall von der des Hauptgebäudes
- Offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude, die direkt aneinander angrenzen, können unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.
- 4.3 Je Wohneinheit im Erdgeschoss sind von den Bauwerbern mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen und für jede Wohneinheit im Dachgeschoss ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) herzustellen.
- 4.4 Hinsichtlich sonstiger Nutzungen gilt die Stellplatzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 4.5 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- Die im Bereich von Mehrzweckstreifen von der Gemeinde vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu beachten.
- Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen erhalten.

Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, wird für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, gestattet. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

- Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern 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.
- Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen
- Zulässige Ausführung der Gebäude
- Die Gebäude sind hart einzudecken.
- Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in den Farben rot und anthrazit.
- Die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf die Oberkante der Straßenhinterkante
- Solar- und Photovoltaikanlagen
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
- 10. Versickerungsfördernde Maßnahmen, 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 mil Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc.
- Das Abschieben von Baufeldern ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende August liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

12.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

- 12.1 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt sind:
 - Ausgleichsfläche 1 (Grünstreifen entlang des Baugebietes im Westen)
 - Ziele / Maßnahmen: Neuschaffung und Entwicklung von Baumhecken (4-5 zeilig) mit Kraut-
 - Die vorgesehenen Kraut- und Grassäume sind extensiv (ohne Düngung, ohne Biozideinsatz, 1-2 schürig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.
- 12.2 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt sind: Die Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche des Fl.St.Nr. 1155 der Gemarkung Donnersdorf) wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan
- der Gemeinde Donnersdorf für das Baugebiet "Am Trieb" im GT Kleinrheinfeld, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Sie sind damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB).
- Entwicklung der Streuobstwiese
 - Pflanzung hochstämmiger Obstbäume Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese. Düngung und Biozideinsatz sind zu unterlassen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 12.3 Die Anlagen 1, 2 und 3 der Begründung zur Grünordnungsplanung des mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.06.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2004 sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- 12.4 Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 400 qm unbebauter Fläche bei freier Standortwahl mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung sowie mindestens 5 landschaftliche Sträucher zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB).
- 12.5 Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.
- 12.6 Vollzugsfristen
- 12.6.1 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten bzw. öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
- 12.6.2 Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Baugebietes zu vollenden.
- 12.6.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme sind mit 23,2 v.H. den öffentlichen und mit 76,8 v.H. den privaten Flächen zuzurechnen.
- 12.7 Pflanzpflichten
- 12.7.1 Pflanzengualität
- Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung durchzuführen.
- 13.0 Hinweise
- 13.1 Schutz vor Grundwasser Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser sollte durch geeignete Unter-
- suchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sollten die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen geschützt werden. Grundwasserschwankungen von ca. 1,0 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 13.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zum Regen-/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.
 - 13.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
 - Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 13.4 Dränungen
 - Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen
 - Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
 - 13.5 Denkmalschutz
 - 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 untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 - Bei Genehmigungsverfahren, die Belange des Denkmalschutzes berühren, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg jeweils zum Bauantrag zu hören.
 - 13.6 Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen: 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,
 - 13.7 Immissionsschutz
 - Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder / und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.
 - 13.8 Entwässerung
 - Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.
 - 13.9 Böschungen und dergleichen Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und

ausgenommen Betonverbundsteine.

- Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.
- 13.10.1 Gehölzpflanzungen

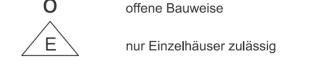
13.10 Hinweise zur Grünordnung

- Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
- 13.10.2 Dachbegrünung
- Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

- A Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse C Grundflächenzahl GRZ
 - D Geschossflächenzahl GFZ Bauweise
- 1. Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- beschränktes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- (0,8) Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe und Abgrenzungen zwischen Mehrzweckstreifen und Fahrbahn

öffentlicher landwirtschaftlicher Weg - Wiesenweg Straßenbegrenzungslinie

- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen Randeingrünung
- Öffentliche Grünflächen Streuobstwiese 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
- Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe b BauGB) Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 12 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

- von Boden, Natur und Landschar (3 mit Ausgleichsflächenbezeichnung z.B. A1 7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung, mit Mindestangabe der Pflanzzeilen (4-5 zeilig, Anteil der baumartigen Gehölze ca. 10%, Anteil der Sträucher ca. 90%. (Hierfür verbindlich sind das Pflanzschema und der Schnitt in der Anlage 1 zur Begründung für die Grünordnung in der Fassung vom 09.01.2004)
- Pflanzpflicht hochstämmiger (Wild-) Obstbäume a = Apfel, s = Speierling, n = Walnuss, Bindung nach Stückzahl, Arten / orten laut Auswahlliste (Hierfür verbindlich ist die Anlage 2 der Begründung zur Grünordnung) und Qualität (Obstbäume: Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm)
 - großkroniger Laubbaum II. / III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten (Hierfür verbindlich ist die Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung in der Fassung vom 09.01.2004)
- 8. Sonstige Planzeichen
- 8.1 Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mindestgröße H 2xv., STU 10-12 cm

- 8.2 Hinweise
- ==-==-== Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.06.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2004 Aufhebung der dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Trieb" —X — X — X — in der Fassung vom 09.01.2004 zugewiesenen Ausgleichsfläche innerhalb der Flur Nr. 132 der Gemarkung Kleinrheinfeld



Planstraße "A" Straßenbezeichnung

Bauparzellennummer bestehende Bäume bzw. Gehölzgruppen Ausgleichsfläche A2 Teilfläche der Flur Nr. 1155, Gemarkung Donnersdorf Maßstab 1:1000

PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.		ANLAGE NR.	
0594	Fassung vom 23.03.2020	1		Begründung	
MASSSTAB:	Bebauungsplan		NAME		DATUM
1 1000	3 o prosent	ENTW.	Derra		Jan. 20
1:1000		GEZ.	Pfaf	f	Jan. 20
		GEPR.	Stubenra	auch	Jan. 20
Gemeinde Donnersdorf Gemeindeteil Kleinrheinfeld 1. Änderung mit Erweiterung Baugebiet "Am Trieb" LANDKREIS: Schweinfurt		Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königsberg Tel.: 09525/98293-0			
VORHABENSTRÄGER:		Fax: 09525/98293-9			
Gemeinde Donnersdorf Kirchstraße 1 97499 Donnersdorf 13.01.2020 / 23.03.2020		Mail: info@ise-ing.de 23.03.2020 Enka Hiburuu R			
DATUM	UNTERSCHRIFT	DATUM	DiplI	lng. (FH)	Erika Stubenrauch

Gemeinde Donnersdorf Gemeindeteil Kleinrheinfeld

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans

"Am Trieb" in der Fassung vom 23.03.2020

Die Gemeinde Donnersdorf hat in der Sitzung vom 13.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 1. Änderung mit Erweiterung "Am Trieb" als Planungsvorhaben im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 27.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 27.02.2020 beteiligt.

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert und ergänzt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 15.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__ bis __._ erneut öffentlich ausgelegt. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2020 wurden die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ____ bis ___ erneut beteiligt.

Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen. Donnersdorf, den ___.__.

Bürgermeister

Ausgefertigt Donnersdorf, den ___.__.

Bürgermeister Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Donnersdorf, den ___.__

Bürgermeister