

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

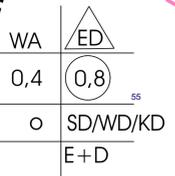
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Spitzacker"
- Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- maximal Erdgeschoss mit Dachgeschoss, wobei das ausgebaute Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann.
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zulässige Dachformen: Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 38-52°
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlliste

B) Zeichnerische Hinweise

- bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- Gemarkungsgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- bestehende Gebäude
- unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/Garagenstandorte
- geplante Grundstücksgrößen
- Füllschema der Nutzungsschablonen
- Flächen, bei deren Bebauung ggf. zu prüfen ist, ob besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Setzungen des Untergrundes bzw. Bodeneintrüche (Dolinen) erforderlich sind (gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: 1kV Kabelanlage der ÜZ Mainfranken

C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO.
 - 1.2 Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Erdgeschoss und Dachgeschoss:
Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 5,00 m ab Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerchgiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.
Die Firsthöhen werden von der Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.
Zulässig sind Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38-52°.
Es sind Kombinationen aus diesen Dachformen für einzelne Gebäudekörper zulässig.
 - 2.2 Höhendefinitionen:
Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert.
Die Firsthöhe wird von der Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.
Die Traufhöhe von Zwerchgiebeln ist der Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut der Dachhaut des Zwerchgiebels, die Traufe von Dachgauben beschreibt den unteren Punkt der Dachgaube mit der Dachhaut.
Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen.
Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenebene im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe des Mittels entlang der Grundstücksgrenze für beide Seiten des Grundstückes. Sichtbare Untergeschosse sind möglich.
- 3. Abstandflächen**
 - 3.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- 4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude**
 - 4.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparen max. 1,25 m beträgt.
 - 4.2 Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Metallendeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahlächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.
 - 4.3 Für Farbansicht der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
 - 4.4 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.
 - 4.5 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
- 5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude**
 - 5.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.
 - 5.2 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
 - 5.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen. Für Garagen sind auch Flach- und Grunddächer zulässig.
- 6. Einfriedungen**
 - 6.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen maximal 1,20 m hoch sein.
- 7. Grünordnung**
 - 7.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - 7.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zu Verfügung zu stellen.



- 7.3 Pflanzgebote auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Auswahlliste Hochstamm:
Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnus
Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbschöföter, Gewürzlingen, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pinova, Pilot, Piro, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
Begrünung:
(Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten.
Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig.
Foliendeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.
Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeer, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.
Vollzugfristen:
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

D) Textliche Hinweise

1. **Denkmalschutz**
Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seefeld, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgedundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
2. **Unverschmutztes Oberflächenwasser**
 - 2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
 - 2.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
 - 2.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
 - 2.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche
3. **Verschmutztes Oberflächenwasser**
 - 3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
4. **Dränagen**
 - 4.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.
5. **Schutz vor Grundwasser**
 - 5.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen, liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen.
Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.
6. **Entwässerung**
 - 6.1 Die Straßenebene stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkückstau zu sichern.
 - 6.2 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Donnersdorf ist zu beachten.
7. **Wasserversorgung**
 - 7.1 Die zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Donnersdorf.
8. **Trinkwasserversorgung**
 - 8.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.
9. **Böschungen und dergleichen**
 - 9.1 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.
10. **Brandschutz**
 - 10.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.
11. **Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen**
 - 11.1 Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden, um zumindest erhebliche Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.
12. **Schutz vor Rauchgasbelastigungen**
 - 12.1 Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
13. **Benachbarte Nutzungen**
 - 13.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Infolge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch in Ausnahmefällen zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
14. **Verriegelungsgrad**
 - 14.1 Der Verriegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Die Mobilierung von (Vor-)Gärten mit Gabionen sowie Stein- und Kiestflächen soll sparsam erfolgen (max. 3% der Grundstücksfläche).
15. **Hinweis zum Artenschutz**
 - 15.1 Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
 - 15.2 Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis mind. Ende August, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbrütern auszuschließen.
 - 15.3 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) ist insbesondere die Verwendung insektenfreundlicher warmweißen LED-Leuchten oder gleichartig (Farbtemperatur CCT max. 3000 K), die ausschließlich nach unten strahlen, einzuplanen.
16. **Regenerative Energien**
 - 16.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind explizit zugelassen und eine Errichtung entsprechender Anlagen empfohlen.
17. **Untergrundverhältnisse**
 - 17.1 Im Bereich des Bebauungsplans sind aufgrund der Möglichkeit von Setzungen des Untergrundes bzw. Bodeneintrüchen (Dolinen) unterirdische Ausspülungen oder Lösungen des Grundgipses nicht auszuschließen und deshalb gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen gegen die genannten Einwirkungen durch Naturgewalten zu prüfen. Für die Überprüfung des Baugrundes und die Standsicherheit der Gebäude ist grundsätzlich der Bauherr verantwortlich.

Donnersdorf, 31.05.2021
25.10.2021

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, den
GEMEINDE DONNERSDORF

Bearbeitet:
M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Donnersdorf
Falkenstein
Landkreis Schweinfurt**

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
für das Baugebiet "Spitzacker"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Spitzacker" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 31.05.2021, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 06.08.2021 bis 06.09.2021 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 31.05.2021, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 06.08.2021 bis 06.09.2021 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2021 den Bebauungsplan "Spitzacker", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 25.10.2021, als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den _____ Siegel

Klaus Schenk, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Donnersdorf, den _____ Siegel

Klaus Schenk, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Donnersdorf, den _____ Siegel

Klaus Schenk, 1. Bürgermeister