

<b>WA</b>	<b>II</b>
siehe Pkt. 1.0	
<b>0,4</b>	<b>0,8</b>



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2" wird festgesetzt:  
**WA-Gebiet** allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
In allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen  
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:  

WA-Gebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	0,4	0,8

Zahl der Vollgeschosse II
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)**  
3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Baumformen sind zugelassen: Einzel- und Doppelhäuser.  
3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.  
3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**  
4.1 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
4.2 Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.  
4.3 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Raseinfüge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.  
4.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.  
5.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dachterre, Dachschneitene) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäubreite betragen.  
5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen.  
5.4 Dachdeckungsfarbe: Dachendeckungen sind in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.
- Einfriedigungen der Baugrundstücke**  
6.1 Einfriedigungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländevertiefung anzupassen.  
6.2 Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig. Einfriedigungen sind Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen. Eine geschlossene Einfriedigung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.  
6.3 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.  
6.4 Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauersockel mit einer Höhe von max. 0,80 m sind mit aufgesetztem Zaun bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Die Einfriedigung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen errichtet werden. Auch Kombinationen sind zulässig.  
6.5 Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind entlang öffentlicher Flächen nicht zulässig.
- Höhenfestsetzungen**  
7.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m bemessen. Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.
- Dachneigung:**  

Sattel- oder Walmdächer	20° - 48°
Pultdächer	10° - 38°
Flachdächer	0° - 10°
Zeltedächer	20° - 38°
Mansarddächer	20° - 70°
- Textliche Festsetzung der Grünordnung**  
8.1 Versicherungsfördernde Maßnahmen  
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Raseinfüge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen auszurichten.  
8.2 Rodungs- und Holzungsarbeiten  
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
8.3 Schutz des Bodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.  
8.4 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit  
Zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich sind Schutzmaßnahmen gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

- Hinweise**  
9.1 Bodenlunde  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
Wer Bodenlunden auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.  
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.  
Die Anzeige verpflichtet die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
9.2 Altlasten  
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagern oder schädliche Boden-verunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.  
9.3 Abwasserbeseitigung  
Das Einzugsgebiet des Umgiffs des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Unverschlusste Oberflächenwasser kann über den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungsatzung.  
9.4 Landwirtschaft  
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.  
9.5 Straßen und Wege  
Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Einbauten wie Stützwerke für die Randbefestigungen, Frostschutzhürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht. In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedigungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.  
9.6 Pflanzgebot  
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 AGBGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtmaßes von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.  
9.7 Luft- Erdwärmepumpen  
Bei der Planung und Errichtung von Luft- Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA < 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an lauffrequenten Geräuschanteilen ermittelt. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnheiten) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen.  
9.8 Artenschutz  
Das Abschneiden von Bäumen ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbrütern (Feldlerche) sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

**PFLANZSCHEMA A**  
(Feldgehölz/Landschaftshecke)

Lx	Ps	Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Rc	Cm	Cm	Cm	Lx	Lx
Ps	Ps	Ca	Co	Co	Rc	Rc	Vi	Ca	Ca	Rc	Rc	Rc	Rc
Lv	Eu	Eu	Co	Co	Vi	Vi	Eu	Eu	Rc	Lv	Lv	Lv	Lv

Länge: 15,0 m, Breite: 3,0 m, Pflanzabstand: 1,25 x 1,0 m

**PFLANZLISTE I:** Str., 2 x v. oB, Höhe: 60-100 cm

**Sträucher:**

Ca	Corylus avellana	Hasel
Co	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eu	Euonymus europaeus	Pflaferhücheln
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa carolina	Hundsrose
Vi	Viburnum opulus	Schneeball

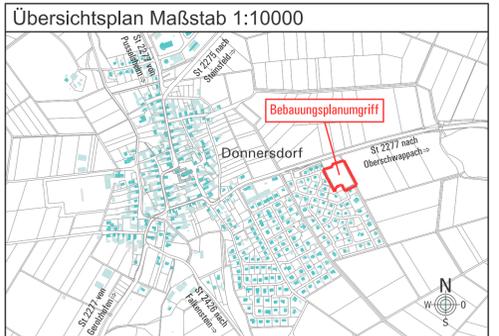
**GEHÖLZARTENLISTE II: (heimische Arten)**

**Bäume II, Ordnung**

Hochstamm, 2 x v. mB, StU 8-10 cm / 12-14 cm bzw. Hochstamm, 3 x v. mB, StU 14-16 cm / 16-18 cm	Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus communis	Wild-Birne
	Acer platanoides	Silber-Ahorn	Salix alba	Silberweide
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus domestica	Spielerling
	Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsebeere
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia cordata	Winter-Linde

**ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- Nutzungsschablone**
- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| A | B | Art der baulichen Nutzung |
| C | D | Zahl der Vollgeschosse    |
| E |   | Geschossflächenzahl GFZ   |
|   |   | Bauweise                  |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**  
z. B. II Zahl der Vollgeschosse  
z. B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
z. B. 0,8 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
  - Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**  
O offene Bauweise  
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
Bestehende unterirdische Abwasserleitung  
Geplante unterirdische Abwasserleitung  
RW / SW Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe  
Straßenbegrenzungslinie  
geplanter Wiesenweg
  - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**  
Öffentliche Grünflächen - Randeingrünung  
Laubbäume II. Ordnung gem. Gehölzartliste II (ohne Standort-, jedoch mit Flächenbindung)  
Feldgehölz gem. Pflanzschema A (ohne Standort-, jedoch mit Flächenbindung)
  - Sonstige Planzeichen**  
7.1 Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des am 24.06.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2" (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Geplante Grundstücksgrenze  
7.2 Hinweise  
bestehende Neben- und Hauptgebäude  
bestehende Flurstücksnummern  
bestehende Grundstücksgrenzen  
Bauparzellenummer  
Grenze des Geltungsbereichs des am 24.06.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2"  
Höhenschichtlinien alle 1,0 m mit Höhenangabe in Meter über Normalnull  
best. Laubbaum  
Bestandsaufnahme



NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEÄ.	NAME	GEPR.	NAME
PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE		
0551	Fassung vom 29.07.2019	1	Begründung		
MASSSTAB:	Bebauungsplan	ENTW.	NAME	NAME	DATUM
1: 1000		GEZ.	Darr	Platt	Juli 19
1: 10000		GEPR.	Felber	Felber	Juli 19
<b>VORHABEN:</b>					
Baugebiet Donnersdorf Baugebiet "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2"					
Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königberg Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de					
<b>LANDKREIS:</b> Schweinfurt					
<b>VORHABENTRÄGER:</b> Gemeinde Donnersdorf Kirchstraße 1 97499 Donnersdorf					
29.07.2019 DATUM					
UNTERSCHRIFT					
29.07.2019 DATUM					
Maik Fehrl, E.Eng.					

**Gemeinde Donnersdorf**  
Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan  
"Wolfheckenweg 5"  
mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2"

Der Gemeinderat Donnersdorf hat in der Sitzung vom 29.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 5" mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2" als Planungsvorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister .....

Ausgefertigt .....

Donnersdorf, den \_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister .....

Donnersdorf, den \_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister .....

Donnersdorf, den \_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister .....