



WA	II
siehe Pkt. 1.0	(0,8)
0,4	



### 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  
Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Baubergungsgewerbes  
§ 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 ff. BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugbiet wird wie folgt festgesetzt:  

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	0,8
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)**
  - Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- und Doppelhäuser.
  - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
  - Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
  - Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.
  - Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdruchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenflüge, wasserdruchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.
  - Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaße, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - Die Dächer sind als Sattel-, Walml-, Pult-, Flach-, Zeit- und Mansarddach zulässig.
  - Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dacherker, Dachschneitene) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
  - Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sommerklimakolonnen oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen sind nicht zugelassen.
  - Dachdeckungsfarbe: Dacheneindeckungen sind in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.
- Einfriedungen der Baugrundstücke**
  - Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
  - Einfriedungen 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.
  - Geschlossene Einfriedungen sind als bauliche Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, unzulässig. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz oder Kunststoffwände. Kleine Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.
  - Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind entlang öffentlicher Flächen nicht zulässig.
  - Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen errichtet werden. Auch Kombinationen sind zulässig.
  - Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- Höhenfestsetzungen**
  - Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höhenfestsetzung 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 Rettungswege baulich zu sichern.
  - Dachneigung:  

Sattel- oder Walmdächer	20° - 48°
Pultdächer	10° - 20°
Flachdächer	0° - 10°
Zeitdächer	20° - 38°
Mansarddächer	20° - 70°
  - Die Dachneigung bei Pultdächern muss mit der Hauptgefällrichtung des natürlichen Geländes gleichgerichtet sein.

### PFLANZSCHEMA A (Feldgehölz/Landschaftshecke)

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

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

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

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

### GEHÖLZARTENLISTE : (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	Spitz-Ahorn	Salix alba	Silberweide
		Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus domestica	Elisbeere
		Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
		Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia cordata	Winter-Linde

- Textliche Festsetzung der Grünordnung**
  - Versickerungsfördernde Maßnahmen**  
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versickerungsgrad 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 versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenflüge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterebenen auszurichten.
  - Rodungs- und Holzungsarbeiten**  
Ggf. erforderliche Holzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
  - 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.
  - Schutzmaßnahmen während der Bauzeit**  
Zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich sind Schutzmaßnahmen gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu beachten.
  - Privates Pflanzgebot**  
Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche bei freier Standortwahl innerhalb der Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gemäß Gehölzartenliste und mind. 5 heimische Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.
  - Öffentliches Pflanzgebot**
    - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Randeingrünung besteht ein Pflanzgebot für die Pflanzung einer 3-reihigen freiwachsenden Landschaftshecke mit beidseitigen ca. 1,0 m breiten Säumen gemäß Pflanzschema A. Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig. In einem Abstand von ca. 15 m sind hochstämmige Laubbäume verschiedener Arten gemäß der Gehölzartenliste des Pflanzschemas A anzupflanzen. Die Säume sind mit einer Regionaalmischung des Produktionsraums 7 bzw. Regionaalmischung der UG 11 in der Ausprägung einer Salbei-Glatthalerwiese mit einem Mindestkräuterteil von 50 % einzusäen.
    - Die Fläche wird als Extensivwiese angelegt und frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni gemäht. Bei Bedarf ist ein zweiter Schnitt ab dem 15. September zulässig. Das Mähgut ist zu beseitigen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Auf der Fläche sind jährlich alternierende Bracheabschnitte zu erhalten. Die Heckenpflege ist nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durch fachgerechtes, abschnittsweise (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zulässig. Überhälter (selektive Bäume, Wildobst, Obstbäume) sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig.
  - Vollzugsfristen**  
Die verbindlichen Anpflanzungen des privaten Pflanzgebotes sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigung der Gebäude zu vollziehen.
- Hinweise**
  - Bodenfunde**  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
Wer Bodendenkmäler 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 eines der Verpflichteten befreit 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - Alltlasten**  
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Boden-verunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
  - Abwasserbeseitigung**  
Das Einzugsgebiet des Umgriffs 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 Oberflächengewässer können über den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungsatzung.
  - Immissionseinwirkungen**  
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. Durch betriebliche Tätigkeiten innerhalb der Vorbehaltsfläche GI 24 Gips/Anhydrit sind temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm etc.) nicht auszuschließen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.
  - Straßen und Wege**  
Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan erfasst. Diese werden im Bebauungsplan als öffentliche 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 Stützelemente für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze 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. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.
  - Pflanzgebot**  
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 AGBG sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichttraumpfandes von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
  - 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 tieffrequenten Geräuscharbeiten emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesseite aufzustellen.
  - Immissionsschutz - Lärm**  
Die Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die sich auf den der Staatsstraße zugewandten Gebäudesseiten befinden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

### ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone	
A	Art der baulichen Nutzung
B	Zahl der Vollgeschosse
C	Grundflächenzahl GRZ
D	Geschossflächenzahl GFZ
E	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)
 

II	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, 23 BauNVO)
 

O	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 

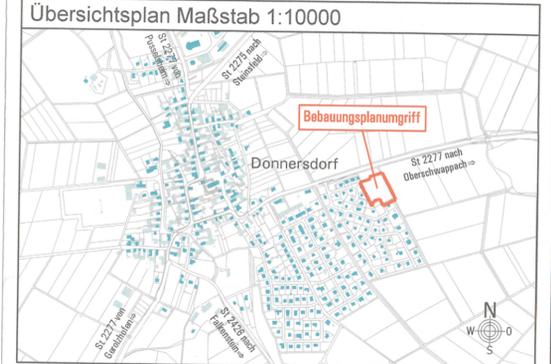
—○—○—	Bestehende unterirdische Abwasserleitung
—○—○—	Geplante unterirdische Abwasserleitung
RW / SW	Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 

—	Straßenbegrenzungslinie
—	öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe
—	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg mit Maßangabe und Absperrposten
—	geplanter Wiesenweg mit Maßangabe
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 

—	Öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
●	Laubbäume II. Ordnung gemäß Gehölzartenliste (ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung)
●	Feldgehölz gemäß Pflanzliste des Pflanzschemas A (ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung)
- Sonstige Planzeichen**
  - 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)
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
  - Hinweise**

142/8	bestehende Neben- und Hauptgebäude mit Überdachungen
142/8	bestehende Flurstücksnummern
142/8	bestehende Grundstücksgrenzen
01	Bauparzellenummer
---	Geplante Grundstücksgrenze
---	Grenze des Geltungsbereichs des am 24.06.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2"
253	Höhenschichtlinien alle 1,0 m mit Höhenangabe in Meter über Normalnull
—	best. Laubbaum
---	Bestandsaufnahme z.B. Böschungen



NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEA.	NAME	GEPL.	NAME
0551	Fassung vom 02.03.2020	1	Begründung		
MASSTAB:	Bebauungsplan	NAME	DATUM		
1: 1000		ENTW.	Diers	Juli 19	
1: 10000		GEZ.	Pfliff	Juli 19	
		GEPL.	Stubenrauch	Juli 19	

VORHABEN:  
 Gemeinde Donnersdorf  
 Baugbiet "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2"  
 Landkreis: Schweinfurt  
 VORHABENSTRÄGER:  
 Gemeinde Donnersdorf  
 Kirchstraße 1  
 97499 Donnersdorf  
 29.07.2019/16.12.2019/02.03.2020  
 DATUM

INGENIEURBÜRO  
 Stubenrauch  
 Schloßberg 3  
 97486 Königsberg  
 Tel.: 09325/98293-0  
 Fax: 09325/98293-9  
 Mail: info@ise-ing.de

02.03.2020  
 16.12.2019  
 02.03.2020  
 DATUM

Unterschrift: *Ernta Heubauer*

## 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 Planungsverfahren 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 24.10.2019 bis 25.11.2019 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 24.10.2019 bis 25.11.2019 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 16.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 10.02.2020 erneut öffentlich ausgestellt.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 10.02.2020 erneut beteiligt.

Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.03.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2020 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 02.03.2020

Bürgermeister *[Signature]*

Ausgefertigt  
 Donnersdorf, den 02.03.2020

Bürgermeister *[Signature]*

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Donnersdorf, den 15.02.2021

Bürgermeister *[Signature]*