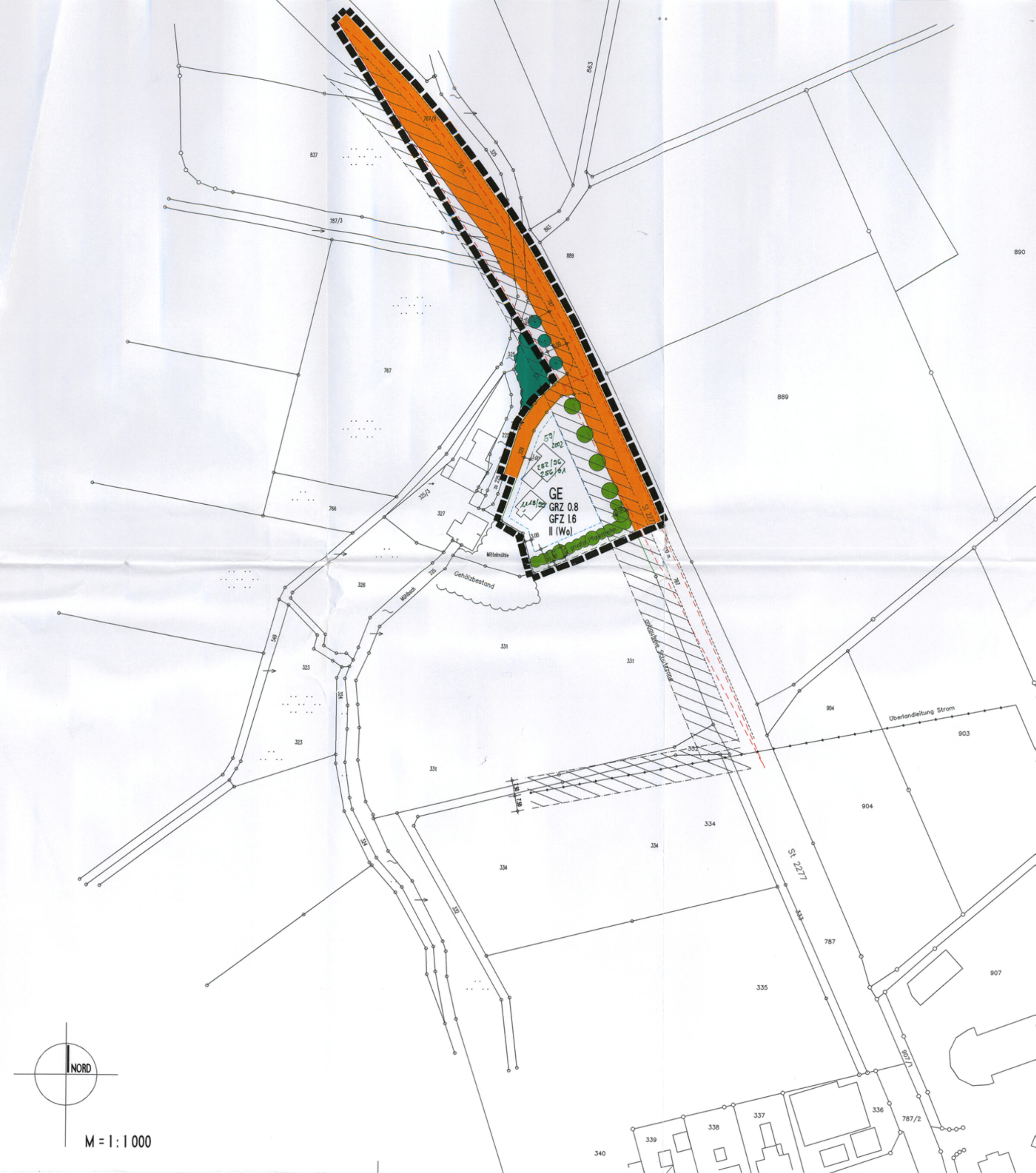




A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BauNVO sind einzuhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:

3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Zulässig sind:

GRZ 0,8

GFZ 1,6

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

5.1 Baugrenze

5.2 Bauweise

5.2.1 0

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist ein Dachneigung von 0 – 40°, eine Wandhöhe von max. 5,5 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

5.2.3 II (Wo)

Für freistehende Wohngebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei Dachgeschosse die nach der BauNVO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Satteldach, Dachneigung 30 – 48°. Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.

5.2.4 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schieppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.

6. Wendeflächen, Stellplätze

6.1 Auf dem Baugrundstück sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahnen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugkommen herzustellen.

7. Mindestgröße der Grundstücke

7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.

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

8.1 Landschaftliche Hecke mit Baum- und Gehölzgruppen, mit etwaiger Standortbindung, mind. 5-reihig.

8.2 Entlang der südlichen und entlang eines Teiles der östlichen Planungsgebietsgrenze ist als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft ein mind. 7,00 m breiter privater Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine mind. fünfreihige landschaftliche Heckenpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen 1. Ordnung und Baumgruppen 2. Ordnung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend des Pflanzschemas unter Ziffer 8.4 zu pflanzen ist.

8.3 Pflanzgebot für Großbäume entlang eines Teiles der östlichen Planungsgebietsgrenze mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zu der östlichen Grundstücksgrenze darf max. 5,00 m betragen.

8.4 Pflanzschema zu Ziffer A) 8.1 und 8.2 5-reihig

Landwirtschaftlich genutztes Grundstück

Wiesensaum

VI	VI	RI	RI	Ps	Ps	Lv	Lv	Lv	Ps	Rh	Rh	Cs	Cs	Rc	Cs	Cs	Ca	Ca	Ca
VI	RI	RI	Ps	Ps	Sc	Lv	Cm	Ps	Rh	Rh	Ca	Ca	Ca	Rc	Rc	Cm	Ca	Ca	Ca
Sn	Cb	RI	Ca	Ca	Ca	Sc	Ac	Cm	Cm	Ca	Ca	Ca	Ca	Cm	Cm	Cm	Sn	○	
Sn	Sn	Lv	Ca	Ca	Sc	Sc	VI	RI	Ps	Ps	Sn	Rc	Cs	Cs	Rh	Rh			
Lv	Lv	Lv	Cs	Ag	Cs	VI	VI	RI	Ms	Ps	Ps	Sn	Sn	Rc	Cs	Cs			

Gewerblich genutztes Grundstück

Ap, Pa, Or, To oder Fe im Wechsel, wobei die Stiele nur in jedem 5. Pflanzschema Verwendung finden sollte.

2000

Vorhandener Baum- und Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

9. Weitere Festsetzungen für private Grünflächen

9.1 Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Je 2.500 qm Bruttofläche sind an geeigneten Stellen mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

2.1 Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen- Hainbuchenwaldes nachstehender Artenliste zu erfolgen.

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):		Kurzbezeichnungen für die Pflanzenschemata unter Ziffer A) 8.4
Acer platanoides	- Spitzahorn	Ap
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pa
Quercus robur	- Stieleiche	Qr
Tilia cordata	- Winterlinde	Tc
Fraxinus excelsior	- Esche	Fe

Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Corpinus betulus	– Hainbuche	Cb
Acer campestre	– Feldahorn	Ac
Malus sylvestris	– Wildapfel	Ms
Pyrus pyrastris	– Wildbirne	Pp
Sorbus aucuparia	– Eberesche	Sa
Betula pendula	– Birke	Bp
Alnus glutinosa	– Schwarzerle	Ag

Straucharten (unter 10 m Höhe)

Corulus avellana	– Hasel	Ca
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel	Cs
Crataegus monogyna	– eingriffeliger Weißdorn	Cm
Ligustrum vulgare	– Liguster	Lv
Rosa canina	– Hundrose	Rc
Prunus spinosa	– Schlehe	Ps
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder	Sn
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball	Vl
Salix caprea	– Salweide	Sc
Rhamnus frangula	– Faulbaum	Rf
Rhamnus cathartica	– Kreuzdorn	Rh

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Walnuß. Je nach Art der Obstart ersetzen 2 – 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

9.3 Pflanzqualität:

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Pflanzengröße:

Hochstamm:	Stammumfang 12/14 cm, 2 x verschult
Obstbäume:	Hochstamm, Stammumfang 8/10 cm, 180 – 200 cm, 2 x verschult
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Straucher:	60 – 100 cm, 2 x verschult

10. Verkehrsflächen

10.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

10.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

10.3 Anbaufreie Schutzzone als Fahrbahnrand mit Vermaßung

10.4 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2277, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

10.5 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

11. Zulässige Ausführung der Gebäude

11.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

11.2 Die Dachendeckungen sind rot oder rotbraun zu halten. Für freistehende Wohnhäuser sind nur Dachziegel oder –steine zugelassen.

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

12. Solaranlagen

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

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen

2. 224 Grundstücks- und Flurnummern

3. Vorhandene Gebäude

4. Baum- und Gehölzbestand

5. Hauptversorgungsleitung

5.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

5.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

6. Grundwasser, Hochwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 Schutz vor Grundwasser und vor Hochwasser

Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand in den Baugruben über der Kellersohle liegen, sind die Kellerschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdrichten Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1,00 m sollten berücksichtigt werden. Vor einer eventuellen Hochwassergefährdung haben sich die Anlieger selbst zu schützen (passiver Hochwasserschutz an den Gebäuden).

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Es wird empfohlen:
– Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen den Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
– Die Belagswahl für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wasserbundende Decke, Schotterterrassen, etc., auszurichten.
– Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) evtl. zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufzufangen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Die Überläufe von Versickerungssystemen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:
Sammelbehälter: mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Begrünte Mulden: mind. 1,5 cbm Muldevolumen pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Schotterrigolen: mind. 3,8 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhlhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränagen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 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 mitgeteilt werden. Gem. Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Immissionsschutz

8.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

9. Baugenehmigung

9.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

10. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Gerolzhofen, 16.06.2000

Gebodert und ergänzt: 04.08.2000

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W a l m a n n
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Ingrid Kitzinger

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

129 054

GEMEINDE DONNERSDORF

GEMEINDETEIL DONNERSDORF

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 20/36 zur 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Röderdor 3“

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: GE gem. § 8 BauNVO

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

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 16.06.00 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.00 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.00 hat in der Zeit vom 17.07.00 bis 01.08.00 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 17.07.00 bis 01.08.00 öffentlich ausgestellt.
- Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 16.06.00 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Schweinfurt vom 06.02.01 ist am 16.02.01 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle 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 16.02.01 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 26. Feb. 2001
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes „Am Röderdor 3“ der Gemeinde Donnersdorf wurde mit Beschluß des Landratsamtes Schweinfurt vom 06.02.2001 Nr. 5.3 - 610/24-4/1 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Schweinfurt, 06.02.2001
Landratsamt Schweinfurt
i.A.

H a n g Oberregierungsrat