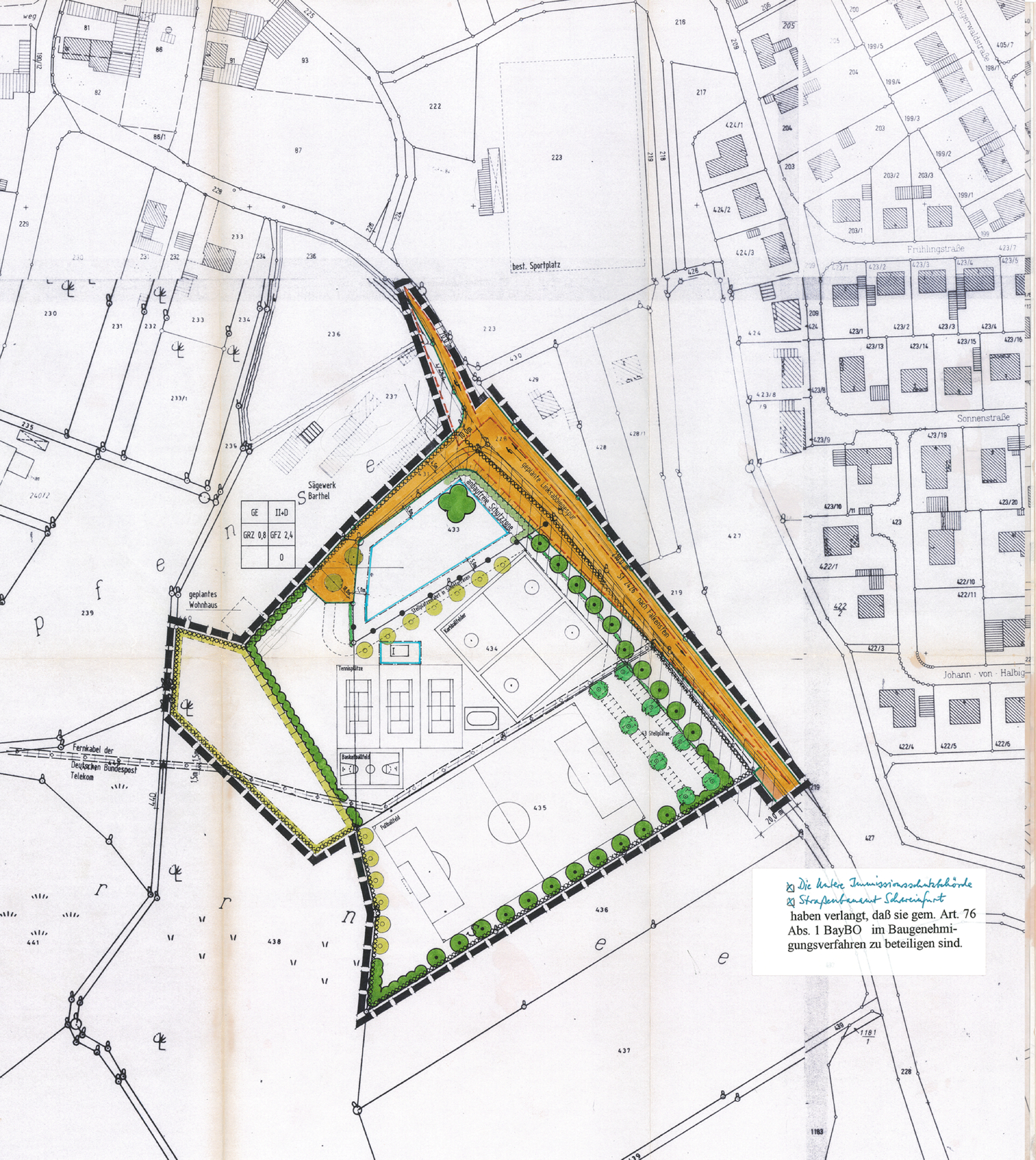

☒ Die Untere Immissionsschutzbehörde
☒ Straßenbauamt Schweinfurt
haben verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung (Neufassung) und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20/29 für das Gebiet "Herrnsee I"

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist teilweise festgesetzt:

2.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

2.1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) wird gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je gewerblichem Grundstück allgemein zugelassen.

2.1.2 als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

2.1.2.1 Sportplatz (die einzelnen Sport- und Spielfelder und die zugehörigen Stellplätze sind nur symbolisch eingetragen. Siehe hierzu auch Ziffer 10 und 11 der Hinweise)

2.1.2.2 Der äußerste Rand von Tennisplätzen muß vom bestehenden Wohngebäude auf dem Fl.St.Nr. 237 einen Abstand von mind. 30 m, vom bestehenden Wohngebäude auf dem Fl.St.Nr. 429 einen Abstand von mind. 50 m einhalten.

2.1.2.3 Ein auf dem Fl.St.Nr. 433 zu errichtendes Wohngebäude muß vom äußersten Rand von Tennisplätzen einen Abstand von mind. 30 m einhalten.

2.1.2.4 Die Mittelachse eines Fußballfeldes muß vom bestehenden Wohngebäude auf dem Fl.St.Nr. 429 einen Abstand von mind. 100 m einhalten.

2.1.3 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wie nachstehend erläutert:

2.1.3.1 Die im Bereich der gekennzeichneten öffentlichen Fläche (Teilfläche des Fl.St.Nr. 438) zwischen dem Graben (Fl.St.Nr. 440) und den Sportfeldern vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gezielte Neuanpflanzungen von landschaftlichen Hecken, Einzelgehölzen sowie Obstbäumen vielfältig zu ergänzen.

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

3.1 Zulässig sind im Gewerbegebiet:

GRZ 0,8

GFZ 2,4

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3 Bauweise

4.3.1 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.3.2 Für gewerblich genutzte Gebäude ist ein Dachneigung von 5 – 38°, eine traufseitige Wandhöhe von max. 8 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Silobauten.

4.3.3 II+D Freistehende Wohngebäude sind als erd- oder zweigeschoßige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß zugelassen, wobei Dachgeschosse die nach des BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 25 – 45°
Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.

4.3.3.1 Wohngebäude dürfen keine größere traufseitige Wandhöhe haben als gewerblich genutzte Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

4.3.4 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

4.3.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

4.3.6 Innerhalb der Baugrenzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist ein eingeschossiges Gebäude für Zwecke der Sportanlagen (Abstell-, Sanitär- und Aufenthaltsräume) zugelassen.
Dieses muß ein Satteldach, Dachneigung 25–45° erhalten.

5. Wendeflächen, Stellplätze

5.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen möglichst mit durchlässigen Belagsarten herzustellen und zu unterhalten.

6. Verkehrsflächen

6.1 🟧 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort

Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde,
Spitzahorn oder Roßkastanie,
Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult

6.3 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

6.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

6.5 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.

6.6 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

6.7 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 2426, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

6.8 Böschungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

6.9 Die Zufahrt zu Fl.St.Nr. 433 ist wegen der Geländetopographie im Bereich der Wendeanlage anzuordnen.

7. Lichtquellen, Flutlichtanlagen

7.1 Flutlichtanlagen und sonstige starke Lichtquellen sind so auszurichten, daß sie den Verkehr auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen bzw. nicht zu Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer führen.

8. Einfriedungen

8.1 Die Höhe von Einfriedungen im Gewerbegebiet (GE) mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig bzw. Straße nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

8.2 Als Baustoff für Mauersockel ist bevorzugt heimischer Naturstein zu verwenden. Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

8.3 Je nach Abstand der einzelnen Spielfelder sind Ballfangzäune zur Staatsstraße hin erforderlich. Die Maschenweite ist auf den jeweils kleinsten Ball abzustimmen. Die entsprechend notwendige Höhe der Zäune ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und vom Straßenbauamt, das gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO zu beteiligen ist, zu bestätigen.

8.4 Die Grundstücke sind entlang der klassifizierten Straßen mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.

9. Auffüllungen, Abgrabungen

9.1 Geländeauffüllungen und Abgrabungen die dazu dienen, die Sportanlagen, zugehörige Einrichtungen und die Erschließung funktionsgerecht anzulegen, sind zugelassen.

10. Zulässige Ausführung der Gebäude

10.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

10.2 Die Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun, Blecheindeckungen rotbraun zu halten.

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

10.4 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.

11. Hauptversorgungsleitungen

11.1 Unterirdische Versorgungsleitung bestehend

11.2 Anbaufreie Schutzzonen mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen. Diese sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB mit Leitungsrecht belastet.
Für das Leitungsrecht ist über den Fernkabeln der Oberpostdirektion Nürnberg ein Geländestreifen von 0,3 m Breite erforderlich und zu sichern. Dieser Bereich muß von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freigehalten werden.
Zur Ausübung des Leitungsrechtes ist auf einer Fläche von jeweils 1,50 m zu beiden Seiten der Kabel d.h. von insgesamt 3 m die Zugangsmöglichkeit zu den Kabeln zu gewährleisten.

12. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

12.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist wie im Plan dargestellt und nachstehend erläutert einzugrünen:

12.1.1 Obstbäume mit etwaigem Standort

12.1.2 Winterlinde, Spitzahorn oder Eiche mit etwaigem Standort

12.1.3 Mindestens 3-reihige Heckenpflanzung mit etwaiger Abmessung

12.1.4 Eberesche oder Feldahorn mit etwaigem Standort zum Überstellen von Stellplätzen.

12.1.5 Mindestens 1-reihige Rotbuchen- oder Hainbuchenhecke mit etwaiger Abmessung zur optischen und räumlichen Abgrenzung der Sportanlagen.

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

13.1 Für die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche gilt:

13.1.1 Je 2.500 qm Grundstücksfläche sind an geeigneten Stellen, z.B. zum Überstellen von Stellplätzen mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

13.1.2 Mindestens zweireihige landschaftliche Hecke auf privater Fläche mit etwaigem Standort als Kaschierungsgrün.

14. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen

14.1 Auf den Baugrundstücken stehende Obstbäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, die Bebauung in sonstiger Weise behindern oder vitalitätsschwach sind, zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind diese Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß der einschlägigen DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu bewahren. (Diese Festsetzung bezieht sich insbesondere auf den Obstbaumbestand auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 433)

14.2 Verschnittflächen, die sich aufgrund der gewählten Situierung der einzelnen Spielfelder ergeben, sind gestalterisch ansprechend mit standortheimischen Laubgehölzarten zu bepflanzen.

14.3 Die Gehölzbestände auf der gekennzeichneten öffentlichen Fläche (Teilfläche des Fl.St.Nr. 438) zwischen Graben (Fl.St.Nr. 440) und Sportfeldern sind zu erhalten.

14.4 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinost, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen:

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung:	Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2.Ordnung:	Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher:	Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße:	Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.

Hochstamm:	Stammumfang 14/16 cm, 3 x verschult
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	80 – 125 cm, 2 x verschult

14.5 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwachholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

15. Solaranlagen

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

16. Übrige Festsetzungen

16.1 Mit dieser 1. Änderung (Neufassung) und Erweiterung des Bebauungsplanes treten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 14.01.1986 außer Kraft.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Etwaige Abgrenzung der für die Sportanlagen bestimmte Fläche
3. 224 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Vorhandene, noch nicht amtlich nachgetragene Gebäude

7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

7.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

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 mit Rasenfuge, wassergebundener Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

7.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

7.4 Dränungen

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

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

8. Denkmalschutz

8.1 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.

9. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

10. Symbolisch, nicht verbindlich eingetragene Sportfelder.

11. Schematisch dargestellte Stellplätze

12. Untergrundverhältnisse

12.1 Ein betriebener Gipssteinbruch liegt ca. 120 m weiter südlich des Planungsgebietes, der Restabbau wird noch ca. 5 Jahre dauern. Ein weiterer Abbau nach Norden wurde schon vor Jahren u.a. wegen der Karstwassersituation eingestellt. Der Planungsbereich liegt in einem Gebiet mit aktivem Gipskarst. D.h. das anstehende Gipsmaterial wird hier durch große Wassermengen ausgelaugt, als Ergebnis dieses Vorganges gibt es Setzungen und der Fall von Dolinen ist permanent möglich.
Auf diesen Sachverhalt wird durch die Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern– ausdrücklich hingewiesen. Notwendige, besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gehen zu Lasten des jeweiligen Bauwerbers.

13. Immissionsschutz

13.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

C) Kennzeichnung

1. Flächen (gem. § 9 Abs. 5 Ziffer1 BauGB), bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (siehe auch Ziffer B) 12.1).

Gerolzhofen, 19.11.1993
Geändert und ergänzt: 25.02.1994
Geändert und ergänzt: 06.10.1995
Geändert und ergänzt: 15.03.1996
Ergänzt: 19.07.1996

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Irmgard Krammer
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:

Donnersdorf, 06. Aug. 1996

GEMEINDE DONNERSDORF

Eck, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DONNERSDORF
GEMEINDETEIL DONNERSDORF
LKR. SCHWEINFURT

25. April 1997

1. Änderung (Neufassung) und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20/29 für das Gebiet "Herrnsee I"

M = 1 : 1000

Die 1. Änderung (Neufassung) und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.05. bis 08.06.96 öffentlich ausgelegt.

Donnersdorf, den 06. Aug. 1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die 1. Änderung (Neufassung) und Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 31.07.96 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 06. Aug. 1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 24.10.1996
Landratsamt
I. A.
Hahn
Hahn
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 13.11.96 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 1. Änderung (Neufassung) und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermannns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienstunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung (Neufassung) und Erweiterung des Bebauungsplanes am 13.11.96 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 15. Nov. 1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister