



- A) Festsetzungen**
1. Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wolfheckenweg I"
- 1.2 Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte und An den Triebäckern"
2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Nutzungsabgrenzung
- 3.3 Bauweise
- 3.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebauter Dachstuhl, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann. Sattel- oder Krüppelwalddach, Dachneigung 35 - 52°; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
- 3.3.4 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
- 3.3.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schiepgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
- 3.3.6 Auf dem mit A gekennzeichneten Grundstück muß das Wohngebäude einen Abstand von mind. 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze einhalten.
- 3.3.7 Auf den mit A - E gekennzeichneten Grundstücken dürfen die Schlafräume nicht nur über Fenster an der Nordseite belüftet werden.
4. Stellplätze und Garagen
- 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
- 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
- 4.2.1 Sattel- und Krüppelwalddächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 35 - 52° betragen.
- 4.2.2 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
5. Mindestgröße der Grundstücke
- 5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:
- Für Einzelhäuser: 450 qm;
- Für Doppelhäuser: 250 qm;

6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
- 6.1 Öffentliche Grünflächen nachstehender Zweckbestimmung
- 6.1.1 Kinderspielfläche mit Begrünung. Bei der Anlage ist darauf zu achten, daß keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt werden.
- 6.1.2 Naturnahe Wiese als Vorbehaltsfläche für eventuell spätere Anbindung an die St 2277.
7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
- 7.1 Auf allen privaten Grundstücken ist je 200 qm Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
7. Pflanzenauswahl
- Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Malus, Pyrus) 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, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder
- Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen: Hochstamm: Stammumfang 14/16 cm, 3 x verschult; Heister: 150-200 cm, 2 x verschult; Sträucher: 80-125 cm, 2 x verschult;
7. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
8. Verkehrsflächen
- 8.1 Öffentliche Straßenflächen mit Bemaßung
- 8.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigem Standort. Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rokokastanie Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult.
- 8.3 Öffentliche Wege
- 8.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

9. Einfriedungen
- 9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus Holzlaten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
- 9.2 Grelle leuchtende Farbenstriche sind untersagt.
- 9.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.
- 9.4 Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenze entlang der Staatsstraße St 2277 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen.
- 9.5 Entlang des Fl. St. Nr. 1112 (Graben) sind keine Mauern zugelassen und Zäune zur Westseite hin zu begrünen.
10. Zulässige Materialien für die Gebäude
- 10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
- 10.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
11. Gebäudeeinstellungen
- Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwässerungstechnisch möglich, daß die O.K. der Kellerdecke der Gebäude die O.K. der Straße nicht mehr als 0,75 m übersteigen darf.
12. Solaranlagen
- 12.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
13. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
- 13.1 Schutz vor Grundwasser
- Im Planungsgebiet ist hoher Grundwasser- bzw. Schichtenwasserstand festgestellt. Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellerschöbe als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 13.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
- Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten. Unverschlusste 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.
- 13.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
- Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

- 13.4 Dränagen
- Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.
- B) Hinweise
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. 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.
7. Öffentliche Verkehrsflächen
- 7.1 Vorgeschlagene Fahrbahnquerschnitte M = 1: 200
- A-B- und D-Straße
- C-Straße
- 7.2 Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.
- Gerolzhofen, 18.02.1991
Geändert und ergänzt: 15.09.1991
Geändert und ergänzt: 23.08.1992
Geändert und ergänzt: 02.10.1992
Geändert und ergänzt: 08.12.1992
Architekt: E. Weimann
Julius-Echter-Str. 15
8723 Gerolzhofen
- Für die Gemeinde:
Donnersdorf, 03. Feb. 1993
Bürgermeister

GEMEINDE DONNERSDORF
GEMEINDETEIL DONNERSDORF
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet "Wolfheckenweg I" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte und An den Triebäckern"

M = 1 : 1000

05. Juli 1993

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03. 11. 1992 bis 03. 12. 1992 öffentlich ausgestellt.

Donnersdorf, den 03. Feb. 1993
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 05. 02. 1993 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 03. Feb. 1993
2. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 06.05.1993
LANDRATSAMT
H. K. Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 18. Juni 1993 artsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in 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 18. Juni 1993 Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 22. Juni 1993
1. Bürgermeister