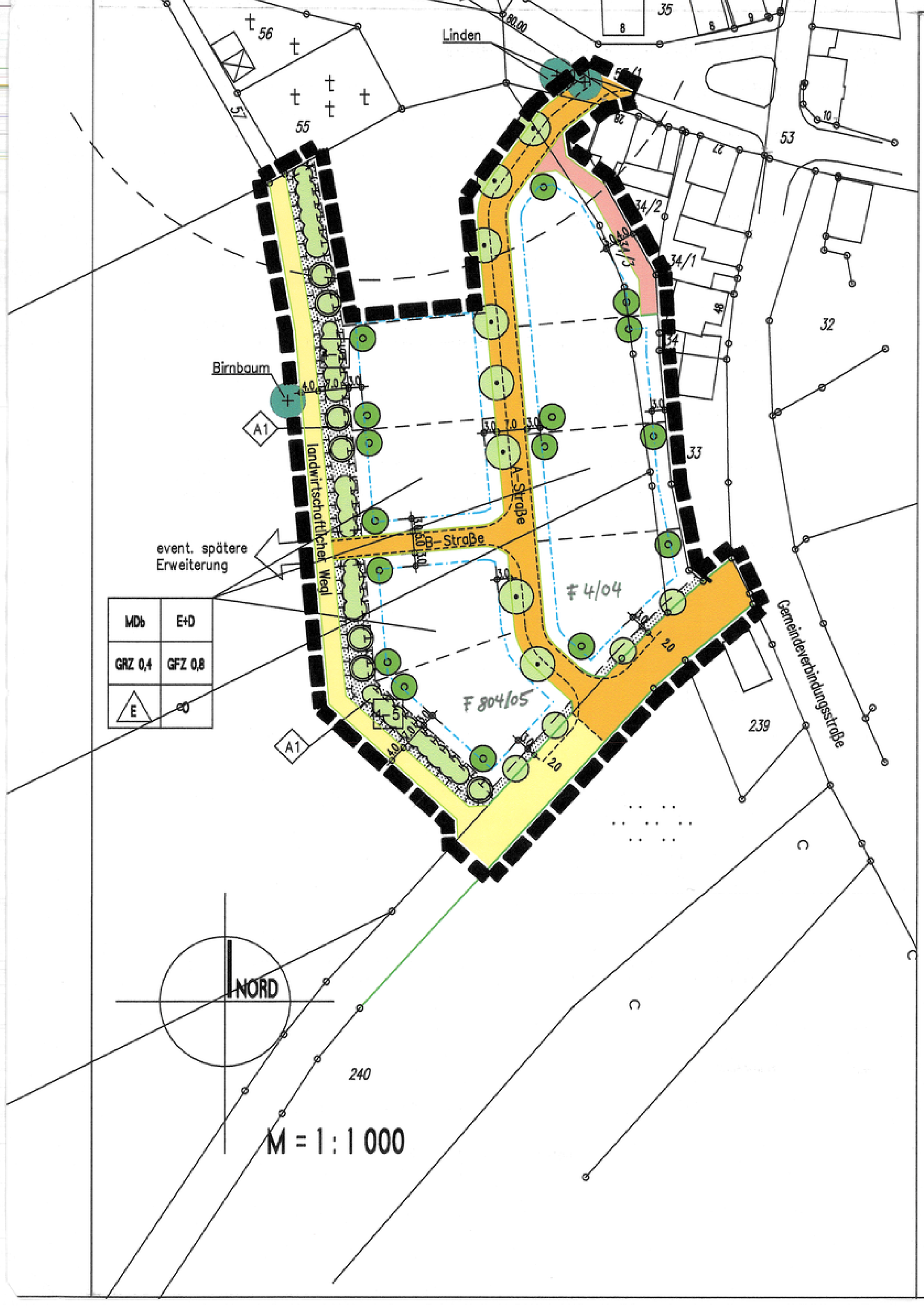


## A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

### 1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

### 2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Es müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstands- Abstandsflächen einhalten.

2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer A) 2.3 bzw. A) 2.4 einzuhalten.

2.3 Wohngebäude und Scheunen müssen zu Grundstücksgrenzen, denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, mindestens 3 m Abstandfläche einhalten.

2.4 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO bzw. die entsprechenden, maßgeblichen Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.

Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mindestens 3 m einhalten.

### 3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:

3.1.1 MDb — als beschränktes Dorfgebiet (MDb) gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO.

3.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird die gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) nicht zugelassen.

3.3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 O — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2.2 E — Zugelassen sind nur Einzelhäuser

4.2.3 Zugelassen ist: – Für Wohnnutzung, gewerbliche und landwirtschaftliche Hauptnutzung –

4.2.3.1 E+D — Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 35 – 52°
GRZ = 0,40; GFZ = 0,80;

4.2.3.2 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,25 m beträgt.

4.2.3.3 Die Firsthöhe wird auf maximal 9,0 m festgesetzt. Als Maß gilt die Straßenhinterkante in der Mitte des Grundstückes bis Oberkante First.

4.2.3.4 Je Baugrundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

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

4.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

4.6 Innerhalb der durch den Halbkreis (Radius 80 m) gekennzeichneten Fläche sind keine Wohngebäude, Terrassen, Wintergärten oder/und Balkone und ähnliches zugelassen.

### 5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten

5.1 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.1.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen ist.

5.1.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.2 Werden Garagen, Nebenräume und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) Nebenräume und Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume und Nebengebäude kann in diesem Fall von der des Hauptgebäudes abweichen.

5.3 Offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude die direkt aneinander angrenzen, können unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.

5.4 Je Wohneinheit im Erdgeschoß sind von den Bauwerbern mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen und für jede Wohneinheit im Dachgeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) herzustellen.

5.5 Hinsichtlich sonstiger Nutzungen gilt die Stellplatzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5.6 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5.7 Die im Bereich von Mehrzweckstreifen von der Gemeinde vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu beachten.

5.8 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen erhalten.

### 6. Mindestgröße der Grundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.

### 7. Verkehrsflächen

7.1 Offentliche Straßenverkehrsflächen geplant

7.2 Offentlicher Weg, der nicht staubfrei ausgebaut wird

7.3 Offentlicher landwirtschaftlicher Weg

7.4 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen in der Pflanzqualität Baum 1. bzw. 2. Ordnung, 3 x v. mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm, wie Winterlinde (z.B. "Rancho", "Greenspire", etc.), Feldahorn (z.B. "Elsrijk"), Mehlbeere (z.B. Brouwers") und als Empfehlung auch Anlage 2 zur Begründung der Grünordnungsplanung: Gehölzartenliste

7.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

7.6 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, wird für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, gestattet. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

### 8. Einfriedungen

8.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

8.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

8.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

### 9. Zulässige Ausführung der Gebäude

9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter Farbe.

9.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

### 10. Gebäudeeinstellungen

10.1 Die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf die Oberkante der Straßenhinterkante in der Gebäudemitte nicht mehr als 0,60 m übersteigen.

### 11. Solar- und Photovoltaikanlagen

11. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

### 12. Versickerungsfördernde Maßnahmen, Rückhaltung, Versickerung

12.1 Rückhaltung, Versickerung

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, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.

## B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 878 — Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Gebäude

### 5. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

5.1 Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sollten die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen geschützt werden. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden.
Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,2 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

5.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

5.4 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.

### 6. Denkmalschutz

6.1 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 und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

6.2 Bei Genehmigungsverfahren, die Belange des Denkmalschutzes berühren, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg jeweils zum Bauantrag zu hören.

### 7. Straßenverkehrsflächen geplant

A-Straße: 7.00 (0,5 – 4.00 – 2,50); Schrammbord, Fahrbahn, Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, Ausweichstellen)

B-Straße: 5.00 (0,5 – 4.00 – 0,5); Schrammbord, Fahrbahn, Schrammbord

### 8. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

8.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder –platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

### 9. Immissionsschutz

9.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen verbunden sind, ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.

10. ------------ Etwaiger Fahrbahnrandverlauf bzw. Abgrenzungen zwischen Gehwegen, Mehrzweckstreifen, etc. in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

### 11. Entwässerung

11.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

### 12. Böschungen und dergleichen

12.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, daß sie zu den Baugrundstücken gehören.

## C) Festsetzungen für die Grünordnung

### 1. Offentliche und private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.1 Offentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgeboten.
Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung

1.2 Offentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Streuobstwiese

### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

2.1 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt sind:

2.1.1 A1 — Ausgleichsfläche 1
Grünstreifen entlang des Baugebietes im Westen:
Ziele/Maßnahmen:
Neuschaffung und Entwicklung von Baumhecken (4–5-zeilig) mit Kraut- und Grassaum. Die vorgesehenen Kraut- und Grassäume sind extensiv (ohne Düngung, ohne Biozideinsatz, 1–2 schürig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.

2.2 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt sind:

2.2.1 Die Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche des Fl.St.Nr. 132 der Gemarkung Kleinrheinfeld der wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Eingriffsbebauungsplan der Gemeinde Donnersdorf für das Baugebiet "Am Trieb" im GT Kleinrheinfeld, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).
Sie sind damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB).

2.2.2 A2 — Ausgleichsfläche 2
"An der Pumpstation" (Teilfläche des Fl.St.Nr. 132 der Gemarkung Kleinrheinfeld)
Ziel:
Entwicklung einer Streuobstwiese
Maßnahmen:
- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume
- Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese. Düngung und Biozideinsatz sind zu unterlassen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

### 3. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen:

3.1 landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung, mit Mindestangabe der Pflanzzeilen (4–5-zeilig, Anteil der baumartigen Gehölze ca. 10%, Anteil der Sträucher ca. 90%. (Hierfür verbindlich sind das Pflanzschema und der Schnitt in der Anlage 1 zur Begründung für die Grünordnung).

3.2 Pflanzpflicht hochstämmiger (Wild-) Obstbäume
a = Apfel, s = Speierling, n = Walnuß
Bindung nach Stückzahl, Arten/Sorten laut Auswahlliste (Hierfür verbindlich ist die Anlage 2 der Begründung zur Grünordnung) und Qualität (Obstbäume: Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 8–10 cm)

3.3 großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten (Hierfür verbindlich ist die Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung) Mindestgröße H 2xv., STU 10–12 cm

3.4 Die Anlagen 1, 2 und 3 der Begründung zur Grünordnungsplanung sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.5 Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 400 qm unbebauter Fläche bei freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder mind. ein Laubbaum 2. Ordnung sowie mind. 5 landschaftliche Sträucher zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB).

### 4. Vollzugsfristen

4.1 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten bzw. öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

4.2 Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Baugebietes zu vollenden.

4.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme sind mit 23,2 v.H. den öffentlichen und mit 76.8 v.H. den privaten Flächen zuzurechnen.

### 5. Pflanzpflichten

5.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

5.2 Pflanzenauswahl
Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten lt. Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung durchzuführen.

## D) Hinweise zur Grünordnung

### 1. Gehölzpflanzungen

1.1 Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

### 2. Dachbegrünung

2.1 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

### 3. Bestand

3.1 Vorhandene Bäume

3.2 Vorhandene Gehölzgruppen

Gerolzhofen, 15.09.2003
Geändert und ergänzt: 17.11.2003
Ergänzt: 09.01.2004

Elfershausen-Engenthal, 15.09.2003
Geändert und ergänzt: 17.11.2003
Ergänzt: 09.01.2004

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Inh. M. Eng. Dipl.Ing. Irmard Krammer
Julius-Echter-Str.15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42–97725 Elfershausen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Martin Beil

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, den 30.01.2004
GEMEINDE DONNERSDORF

Eck, 1. Bürgermeister

# GEMEINDE DONNERSDORF

## GEMEINDETEIL KLEINRHEINFELD

## LKR. SCHWEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 22/40 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Am Trieb"**

**M = 1 : 1000**

**Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO**
**Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO**

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2003 hat in der Zeit vom 20.10.2003 bis 07.11.2003 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2003 bis 29.12.2003 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.01.2004 als Satzung beschlossen.

5. Die Erteilung der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB durch Fristablauf am 21.05.2004 ist am 16.06.2004 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 16.06.2004 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 18.06.2004
GEMEINDE DONNERSDORF

Eck, 1. Bürgermeister