

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

■ ■ Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Dürwiesen I"

MD Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO

— Baugrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II max. 2 Geschosse

○ offene Bauweise

△ E nur Einzelhaus zulässig

2 WE max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück

SD, ZD, KD, WD, FD, PD, PDv Zulässige Dachformen: Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, Flach- und (versetztes) Pultdach

Private Grünfläche

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

A1 Ausgleichsfläche

Wildobstbaum/Obstbaum, ungefährer Standort, Mindestgröße:
Wildobstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm,
Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 8-10 cm, z.B. gemäß Auswahlhilfe

Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche,
ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum,
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlhilfe

3-4 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Sträuchern (v.Stt.), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und je Schema zwei Bäume als Heister (Hei.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Pflanzschema und Auswahlhilfe

B) Zeichnerische Hinweise

bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen

55 Grundstücks- und Flurnummern

bestehende Gebäude

F=1.133 geplante Grundstücksgröße

Füllschema der Nutzungsschablone

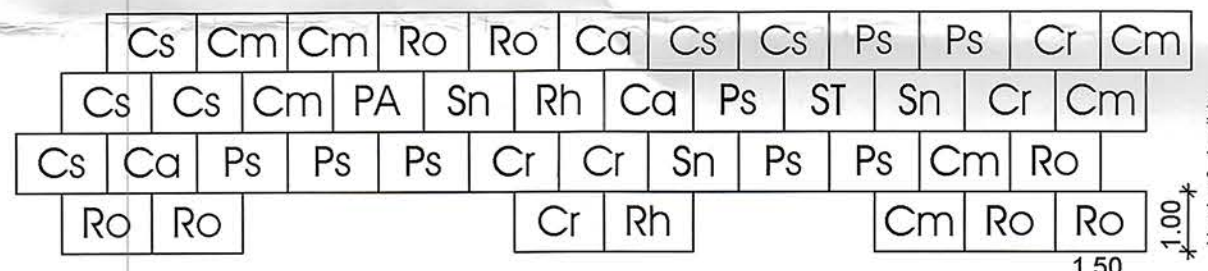
Art der baul. Nutzung) Bauweise
Grundfläche Geschosfläche
Grundfläche Geschosfläche
Grundfläche Geschosfläche
Bauweise Dachform
Anzahl der Wohneinheiten (Geschosse)



C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Wohngebäude
Max. zwei Geschosse.
Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 7,00 m ab Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerggiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen.
Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.
Die Wandhöhe für Flachdächer darf max. 8,00 m betragen.
Die Breite der versetzten Pultdachflächen müssen mind. 1/3 der Gesamtgebäudebreite betragen.
Zulässige Dachformen sind Sattel- und versetztes Pultdach.
- 2.2 sonstige Gebäude ohne Wohnnutzung
Max. zwei Geschosse.
Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 10,00 m ab Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerggiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen.
Die Firsthöhe darf max. 13,00 m ab Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.
Die Wandhöhe für Flachdächer darf max. 10,00 m betragen.
Die Breite der versetzten Pultdachflächen müssen mind. 1/3 der Gesamtgebäudebreite betragen.
Zulässige Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, (versetztes) Pult- und Flachdach.
- 2.3 Höhendefinition:
Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert.
Die Firsthöhen und Pultdachfirsthöhen werden von der Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.
Die Traufe von Zwerggiebeln ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wandfläche mit der Außenkante der Dachhaut des Zwerggiebels, die Traufe von Dachgauben beschreibt den unteren Punkt der Dachgaube mit der Dachhaut.
Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen.
Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese, wie auch Dachgeschosse, zum Vollgeschoss werden, sind diese auf die Anzahl der Geschosse anzurechnen.
3. Abstandflächen
3.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude
4.1 Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt mit Ziegeln.
Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahlmächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.
- 4.2 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
- 4.3 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtoie zu wählen.
- 4.4 Zwerggiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude
5.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.
- 5.2 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

- 5.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen. Für Garagen sind auch Flach- und Gründächer zulässig.
6. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser
6.1 Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Donnersdorf anzuschließen.
- 6.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, zu versickern und zu beseitigen. Das Versickerungsverhältnis Au : As muss kleiner 5 : 1 sein. Das Niederschlagswasser von 5 m² befestigter Fläche benötigt mind. 1 m³ Grünfläche zur Versickerung. Die Versickerungsfläche muss als Mulde oder Graben angelegt werden. Die Versickerungsmulde muss mit mind. 0,20 m bewachsenem Oberboden bedeckt sein. Wenn die Vorgaben der TRENOS oder die NWFriV nicht eingehalten werden können, benötigt die Ableitung des Niederschlagswassers ein Wasserechtsverfahren.
7. Einfriedungen
7.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein.
- 7.2 Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 7.3 Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
8. Außenbeleuchtung
8.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeignetem insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).
- 8.2 Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten.
Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
9. Grünordnung
9.1 Pflanzenqualität:
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- 9.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum:
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
- 9.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen
Auswahlhilfe Wildobstbaum/Obstbaum:
z.B.:
- Vogelkirsche, Holzbirne, Wildbirne, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere
- Apfel: Rote Stenrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pilot, Rewena
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
- Walnuss
Auswahlhilfe 3-4 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Sträucher v.Str., 2 x verpflanzt, 70-90 cm:
Ca Corylus avellana - Haselnuss
Cm Cornus mas - Kornelkirsche
Cr Crataegus monogyna - Heilmischer Weißdorn
Cs Cornus sanguinea - Hartflegel
Ps Prunus spinosa - Schlehe
Rh Rhamnus catharticus - Kleuzdorn
Ro Rosa spec. - Heimeische Wildrose
Sn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Heister, Hei., 3 x v., 125-150 cm:
PA Prunus avium - Vogelkirsche
ST Sorbus torminalis - Elsbeere
Pflanzschema 3-4 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:



- 9.4 Begrünung:
(Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten.
Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.
Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.
- 9.5 Vollzugsfristen:
Die verbalisierten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaatplan hat der Eigentümer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.
10. Ausgleichsflächen
Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Dürwiesen I" zugeordnet und liegt innerhalb des Geltungsbereichs.
A 1: Ausgleichsmaßnahme "Südwestliche Eingrünung des Baugebiets"
Ziele:
- Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienenraums
- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecke
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume
Maßnahmen:
- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung Nahrung für Schmetterlings- und Wildbienenraum, Heikunftsregion 11, Produktionsraum 7 (90% Blumen / 10% Gräser); Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g pro m²
- Pflanzung einer 3-4 zelligen, freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlhilfe)
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahlhilfe
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutaufnahme, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche
11. Artenschutz
11.1 Die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Flächen hat unter der Herstellung einer Schwarzbrache (eingebneter und vegetationsfreier Zustand) spätestens bis zum 1. März im Jahr des Baubeginns zu erfolgen.
- 11.2 Es ist ein Aufrechterhalten durch Grubbern und Einebnen etwa alle 4 Wochen bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen erforderlich.

D) Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz
1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltartürmen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzeögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
2. Unverschmutztes Oberflächenwasser
2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

- 2.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
- 2.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
- 2.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche
3. Verschmutztes Oberflächenwasser
3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
4. Drainagen
4.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.
5. Schutz vor Grundwasser
5.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen.
Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.
6. Entwässerung
6.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkückstau zu sichern.
- 6.2 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Donnersdorf ist zu beachten.
7. Trinkwasserversorgung
7.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.
- 7.2 Die zentrale Wasserversorgung des Grundstückes erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Donnersdorf.
8. Brandschutz
8.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.
9. Schutz vor Rauchgasbelästigungen
9.1 Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
10. Benachbarte Nutzungen
10.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und einen Hof mit Pferdehaltung und Koppeln. Infolge dessen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Donnersdorf, 30.05.2022
geändert und ergänzt, 07.11.2022
geändert und ergänzt, 10.07.2023
23.10.2023

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Gemeinde Donnersdorf
Pusselsheim
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
für das Baugebiet "Dürwiesen I"

M = 1:1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Dürwiesen I" für ein Dorfgebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans "Dürwiesen I", in der Fassung vom 30.05.2022, hat in der Zeit vom 27.06.2022 bis 27.07.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 30.05.2022, hat in der Zeit vom 27.06.2022 bis 27.07.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 07.11.2022, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 27.03.2023 bis 27.04.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 07.11.2022, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 27.03.2023 bis 27.04.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 10.07.2023, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 31.07.2023 bis 14.08.2023 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 10.07.2023, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 31.07.2023 bis 14.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 23.10.2023 den Bebauungsplan "Dürwiesen I", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 23.10.2023, als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 10.03.2025
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister

Donnersdorf, den 12.03.2025
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.03.2025, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Donnersdorf, den 18.02.2025
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister