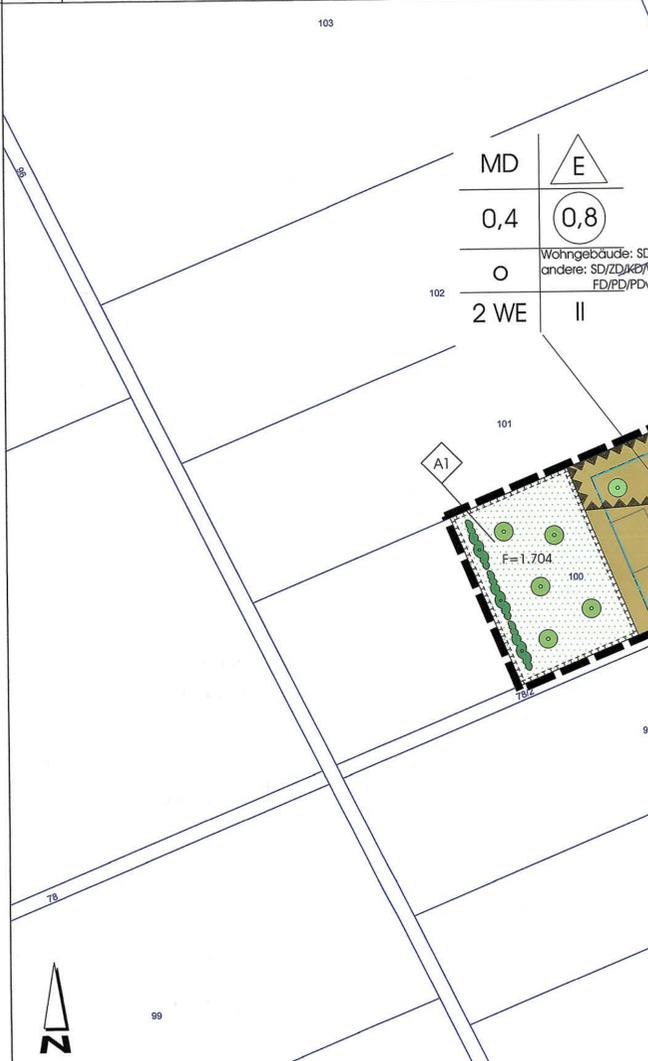


A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

- MD Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Dürwiesen II'
Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO
Baugrenze
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
max. 2 Geschosse
offene Bauweise
II nur Einzelhaus zulässig
2 WE max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück
Zulässige Dachformen: Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, Flach- und (versetztes) Pultdach
800 m zum Vorranggebiet für Windkraftnutzung WK19 Westlich Dampfach
Nutzungsbeschränkung aufgrund des einzuhaltenden Abstands zum Vorranggebiets: Innerhalb der Umgrenzung ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
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)
Ausgleichsfläche
Wildobstbaum/Obstbaum, ungefähre 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.Str.), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und je Schema zwei Bäume als Heister (Hei.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Pflanzschema und Auswahlhilfe



D Baudenkmal mit Aktennummer (nachrichtliche Übernahme) D-6-78-124-62

C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO.
1.2 Für die nördliche Teilfläche mit Nutzungsbeschränkung sind Wohnnutzungen aufgrund der einzuhaltenden Abstände zum Vorranggebiet WK 19 prinzipiell unzulässig.
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 Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerchgiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen.
Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut 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 Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerchgiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen.
Die Firsthöhe darf max. 13,00 m ab Rohbauoberkante 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 Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert. Die Firsthöhen und Pultdachfirsthöhen werden von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen. Die Traufe von Zwerchgiebeln ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wandfläche mit der Außenkante der Dachhaut des Zwerchgiebels, die Traufe von Dachgauben beschreibt den unteren Punkt der Dachgaube mit der Dachhaut.
Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenebene 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 halt einzudecken, bevorzugt mit Ziegeln. Metalldeckungen 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 Farbanstiche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
4.3 Für die Dachendeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farböne zu wählen.
4.4 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachendeckungen 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 Dachendeckungen haben.
5.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachendeckungen 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 TRENOC oder die NWFriV nicht eingehalten werden können, benötigt die Ableitung des Niederschlagswassers ein Wasserrechtsverfahren.
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 geeigneten insektenfreundlichen Farben, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3000 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 Gehölbstände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
9. Aufschüttungen/Abgrabungen
9.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen im Geltungsbereich die Bestandsgeländehöhe max. 1,00 m über- bzw. unterschreiten.
10. Grünordnung
10.1 Pflanzenqualität: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
10.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum: Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
10.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen: Auswahlhilfe Wildobstbaum/Obstbaum z.B.: - Vogelkirsche, Holzbirne, Wildbirne, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere - Apfel, Rote Stachelbeere, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzliuken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pilot, Rewena - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, 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 - Heimischer Weißdorn Cs Cornus sanguinea - Hartiegel Ps Prunus spinosa - Schliehe Rh Rhamnus catharticus - Kreuzdorn Ro Rosa spec. - Heilmische 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: Cs Cm Cm Ro Ro Ca Cs Cs Ps Ps Cr Cm Cs Cs Cm PA Sn Rh Ca Ps ST Sn Cr Cm Cs Ca Ps Ps Ps Cr Cr Sn Ps Ps Cm Ro Ro Ro Cr Rh Cm Ro Ro
10.4 Begrünung: Nicht überbaute Flächen sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege 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.
10.5 Vollzugsfristen: Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzenmaßnahmen und Einsaaten hat der Besitzer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansatzzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.
11. Ausgleichsflächen
Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Dürwiesen II" zugeordnet und liegt innerhalb des Geltungsbereichs.
A 1: Ausgleichsmaßnahme "Westliche 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, Herkunftsregion 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 Mähgutabfuhr, 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
12. Artenschutz
12.1 Die Baufeldreimachung der landwirtschaftlichen Flächen hat unter der Herstellung einer Schwarzbrache (eingebener und vegetationsfreier Zustand) spätestens bis zum 1. März im Jahr des Baubeginns zu erfolgen.
12.2 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 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Bildstock ist an Ort und Stelle zu erhalten und vor Einwirkungen während der Baumaßnahmen zu schützen. Dies gilt insbesondere auch für Erschütterungen während Erschließungsarbeiten. Gegebenenfalls ist der Bildstock einzuhausen, je nach Nähe und Ausführung der Bauarbeiten.

- 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 Erdböcken, 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 Straßenseitige Entwässerung stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau 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 der Grundstücke 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 Rauchgasbelastigungen
9.1 Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen 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, 07.08.2023
23.10.2023
Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenbergstraße 1
97076 Würzburg
Für die Gemeinde:
Donnersdorf, den
GEMEINDE DONNERSDORF
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister

Gemeinde Donnersdorf
Pusselsheim
Landkreis Schweinfurt
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
für das Baugebiet "Dürwiesen II"
M = 1 : 1000
Verfahrensvermerk
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Dürwiesen II" für ein Dorfgebiet beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2022 örtlich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans "Dürwiesen II", 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 07.08.2023, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 28.08.2023 bis 29.09.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 07.08.2023, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 28.08.2023 bis 29.09.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 05.08.2024 den Bebauungsplan "Dürwiesen II", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 23.10.2023, als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..., gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, örtlich mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedem Einsicht in der Stadt Gerolzhofen, Brunnergasse 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.