A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.

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

2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:

2.3.1 Von eingeschoßigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:

2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m

2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m

2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.

2.5 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 erfüllen.

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

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt

3.1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, 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 ED Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 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.
Satt- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30° - 38°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8.

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

4.2.5 Zugelassen sind stehende oder Schleppgauben. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

5. Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.1 G Vorgesehlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäuden

5.2 Für die Errichtung von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1 Satteln- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude angepasst ist.
Die Dachneigung kann 38 - 50° betragen.

5.2.2 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) Nebenräume oder Nebengebäude gibt die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude kann dann eventuell von der der Hauptgebäudes abweichen.

5.2.3 Kellergroßen sind nicht zugelassen.

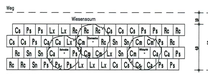
6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

6.1 Größbaum (Outdoor von Urwelt mit etwigem Standort

6.2 Gebüsche auf öffentlichen Grünstreifen

6.3 Öffentlicher Grünstreifen entlang der Straßen und nördlichen Grundstücksgrenzen. (siehe Pflanzschema unter Ziffer 6.3.1)

6.3.1 Pflanzschema für Grünstreifen unter Ziffer 6.3



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

7.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 3. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Strauücher zu ergänzen.

8. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen

8.1 Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzplan hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung der Eichen- Hainbuchenwälder nachstehender Artenliste zu erfolgen.

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe): Kurzbezeichnungen für die Pflanzschemata unter Ziffer 6.3.1

Acer platanoides	– Spitzahorn	
Betula pendula	– Birke	
Fagus sylvatica	– Rotbuche	
Prunus avium	– Vogelkirsche	
Prunus avium	– Gegelkirsche	
Quercus petraea	– Traubeneiche	
Quercus robur	– Stieleiche	
Tilia cordata	– Winterlinde	

Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	– Feldahorn	Ac
Carpinus betulus	– Eiernuche	Ca
Corylus avellana	– Haselnuche	Co
Salix caprea	– Sahrweide	Sc

Strauchartan (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana	– Haselnuß	Co
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel	Cs
Crataegus monogyna	– eingriffeliger Weißdorn	Cm
Ligustrum vulgare	– Gemeiner Liguster	Lv
Rosa canina/arvensis	– Hundsrose/ Ackerrose	Rc
Prunus spinosa	– Schlehe	Ps
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder	Sn

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Ziergehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Walnuß.
Je nach Art der Obstart ersetzen 2 – 3 Obstbäume einen Größbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Größbaum 1. Ordnung.

8.2 Die Kleiderung von freiwüchsig wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, wurde aus Anlaß strenger Kleiber mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Verzicht ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

9. Verkehrsflächen

9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

9.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwigem Standort
Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rotbuche, Stammumfang 18/18 cm, 3 x verschult

9.3 Öffentlicher Weg

9.4 Landwirtschaftlicher Weg

9.5 Straßen- und Wegbewrauungslinie

10. Einfriedungen

10.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur die Grundstücksgrenze zugewandte Seite des Hauses aus Holz oder Hecken aus weinrechten Holzstäben mit max. 1,20 m höhe ausgeführt oder an die sowie Zäune aus heckenartiwchsen eingesetzt sein. Waschbenrdrätzäune entlang öffentlicher Flächen sind unterwegt.

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

10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtstragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

11. Zulässige Ausführung der Gebäude

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

11.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

11.3 Kontrastvolle Wäerteger bzw. Kriesteiles sind ao ausschließen, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das weinrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,25 m beträgt.

12. Gebäudeeinstellungen

12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke im Rohbau hangabwärtig das natürliche Geländ maximal 0,50 m überragen dürf.

13. Solaranlagen

13.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

14. Weitere Festsetzungen

14.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt ebenfalldes die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21/22 für das Baugebiet "Wohnauer Weg".

B) Kennzeichnung

1. Untergrundverhältnisse

1.1 Flächen (gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB) bei deren Bebauung gegebenenfalls zu prüfen ist, ob besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Einwirkungen des Untergrundes bzw. Bodenerstörfäle (Dolinen) erforderlich sind.

1.2 Im Bereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Möglichkeit von Setzungen des Untergrundes bzw. Bodenerstörfäle (Dolinen) unterirdische Auszäjlungen oder Lösungen des Grundgjeses nicht auszuschließen und deshalb gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen gegen die genannten Einwirkungen durch Hohlgrundesten zu prüfen. Für die Überprüfung des Baugrundes und die Standsicherheit der Gebäude ist grundsätzlich der Bauherr verantwortlich.

C) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 68 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Vorhandene Wohngebäude

7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

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

7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Befestigung für die Freiflächen hat stets primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge zu erfolgen. Es ist deshalb zu empfehlen, Hofflächen mit Rasenfugenpflaster oder Rasenpflaster. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden.
Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf einzige Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

Für die Sammelbehälter werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
1,0 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn das Oberflurwasser versickert oder oberflächig abgeleitet wird.
1,5 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn der Überlauf in die Kanalisation erfolgt.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist wichtig 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 ähnlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

7.4 Dränagen
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. Bodenaltertümer und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

9. Straßenverkehrsflächen geplant

2,50	4,50	2,50
Fahrbahn		
Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)	Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)	

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

10.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei bestanden aus nachstehender Verschiegelate Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wasserdurchlässige Decke, Schotterrasen, Betonstein oder –platten, zusammenhängendes Betonverbundsteine.

10.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser für die Nutzung in Garten und Haus angeordnet werden.

11. Fahrbahnränder

11.1 Einseiiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendehammerdurchfahrt mit Vermaßung

12. Öffentliche und private Grünflächen

12.1 Bei der Auswahl und Pflege der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß Überhängende Aste des Bestandes der Anrainerwege nicht beeinträchtigen.

Gerätshofen, 11.04.2003
Gedreht und ergänzt: 15.09.2003

Architekten- und Ingenieurbüro
E g g e r , W e i n m a n n
Inh. Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Kramner
Julius-Echter-Str. 5a
97447 Gerätshofen

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Kramner

Für die Gemeinde
Donnersdorf, den 28. Dec. 2003
GEMEINDE DONNERSDORF

Eck., 1. Bürgermeister

GEMEINDE DONNERSDORF

GEMEINDETEIL FALKENSTEIN

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 21/42 zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Wohnauer Weg"

M = 1 : 1000

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2003 hat in der Zeit vom 16.06.2003 bis 04.07.2003 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2003 bis 28.11.2003 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.12.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2003 als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 22.12.2003 ist am 15.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerätshofen 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 19.03.2004
GEMEINDE DONNERSDORF

Eck., 1. Bürgermeister