

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -neufassung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als beschränktes Dorfgebiet MDe gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 und 9 BauNVO. Unzulässig sind die in § 5 Abs.2 Ziffer 1 und 4 BauNVO genannten Anlagen.

2.1.1 Der östliche Teil des Planungsgebietes ist gem. § 1 Abs.4 Ziffer 1 BauNVO sonstigen Wohngebäuden gem. § 5 Abs.2 Ziffer 3 BauNVO (vgl. Ziffer 3.3) vorbehalten.

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

3.1 Baugrenze

3.2 Nutzungsabgrenzung

3.3 Umgrenzung des Teiles des Planungsgebietes, der den sonstigen Wohngebäuden gem. § 5 Abs.2 Ziffer 3 BauNVO vorbehalten ist.

3.3.1 Außerdem sind in diesem Bereich für Garagen und Nebenräume Flach- und Pultdächer nicht zugelassen.

3.4 Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO mit bis zu 20 qm Nutzfläche zugelassen.

3.5 Bauweise

3.5.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

3.5.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Sattel-, Waln- oder Krüppelwäldchen, Dachneigung 28 - 52°; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.5.4 Zwigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebauter Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Satteldach, Dachneigung 23 - 40°; GRZ = 0,4; GFZ = 1,2;

3.5.5 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.

3.5.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schrägschindeln zugelassen. Andere Arten von Dachgebäuden sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugewiesen:

4.2.1 Flachdach, verdeckt angeordnetes Pultdach, Dachneigung 0 - 8°; Sattel-, Waln- und Krüppelwäldchen, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 23 - 52° betragen.

4.2.2 In den gem. Ziffer A.3.3 der Festsetzungen zum Bebauungsplan umgrenzten Teil des Planungsgebietes sind für Garagen und Nebenräume Flach- und Pultdächer nicht zugelassen.

4.2.3 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 Garagen der des Hauptgebäudes entspricht.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt: Im östlichen, sonstigen Wohngebäuden gem. § 5 Abs.2 Ziffer 3 BauNVO vorbehaltenen Teil des Planungsgebietes:

Für Einzelhäuser: 550 qm;
Für Doppelhäuser: 350 qm;

5.2 Im westlichen Teil des Planungsgebietes: Für Einzel- und Doppelhäuser: 800 qm;

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

6.1 Öffentliche Grünflächen nachstehender Zweckbestimmung

6.1.1 Kinderspielplatz 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

6.2 Öffentlicher Pflanzstreifen entlang der südöstlichen Baugrenze, der als 3-reihige landschaftliche Hecke mit punktuell einreihigen Baumgruppen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Zu gegebener Zeit ist hierfür ein Bepflanzungsplan aufzustellen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

7. Grünordnende Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB

7.1 Obstbäume privat

7.2 Entlang der nordöstlichen Baugrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zu den nordöstlichen Grundstücksgrenzen je Grundstück mind. 2 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Außerdem ist auf den Grundstücken je 200 qm unbebauter Fläche ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Außer Obstbäumen können auch standortheimische Laubbäume 2. Ordnung gemäß Ziffer 7.3 Pflanzenauswahl verwendet werden. Die Baumpflanzung ist durch mind. 15 Sträucher je Grundstück zu ergänzen.

7.3 Pflanzenauswahl: Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnubäume) 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, Mahlebeere
Sträucher: Hasel, Kolliger 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;

7.4 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Straßenflächen mit Bemalung

8.2 Baumbeplantung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigen Standortpflanzqualität entlang der B-, C- und D-Straße: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Rotkastanie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult; Pflanzqualität entlang der Staatsstraße 2277: Obstbäume in Hochstammqualität, Stammhöhe mind. 180 cm, Stammumfang 8/10 cm.

8.3 Öffentliche Wege

8.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

8.5 Sichtfelder, die gem. Art.26 BayStrWG von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und dauernd freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

8.6 Öffentliche Parkfläche mit Begrünung

9. Einfriedigungen

9.1 Einfriedigungen 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 und höchstens 1,10 m hoch sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

9.2 Grelle leuchtende Farbenstriche sind untersagt.

9.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedigungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.

9.4 Die Grundstücke sind außerhalb der 00-Grenze entlang der Staatsstraße St 2277 mit tür- und torlosen Einfriedigungen zu versehen.

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 0,80 m übersteigen darf.

12. Solaranlagen

12.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

13. Anbaufreie Schutzzone

13.1 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermauung.

13.2 Gem Art.23 Abs.1 BayStrWG dürfen längs der Staatsstraße St 2277 Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedigungen, in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand nicht errichtet werden.

14. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

14.1 Schutz vor Grundwasser

Soweit z.B. mittels Schürfräusen festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse 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.

14.2 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 versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc. auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei horizontalen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

14.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

14.4 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.

15. Wasserflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 16 BauGB)

15.1 Vorhandener Graben

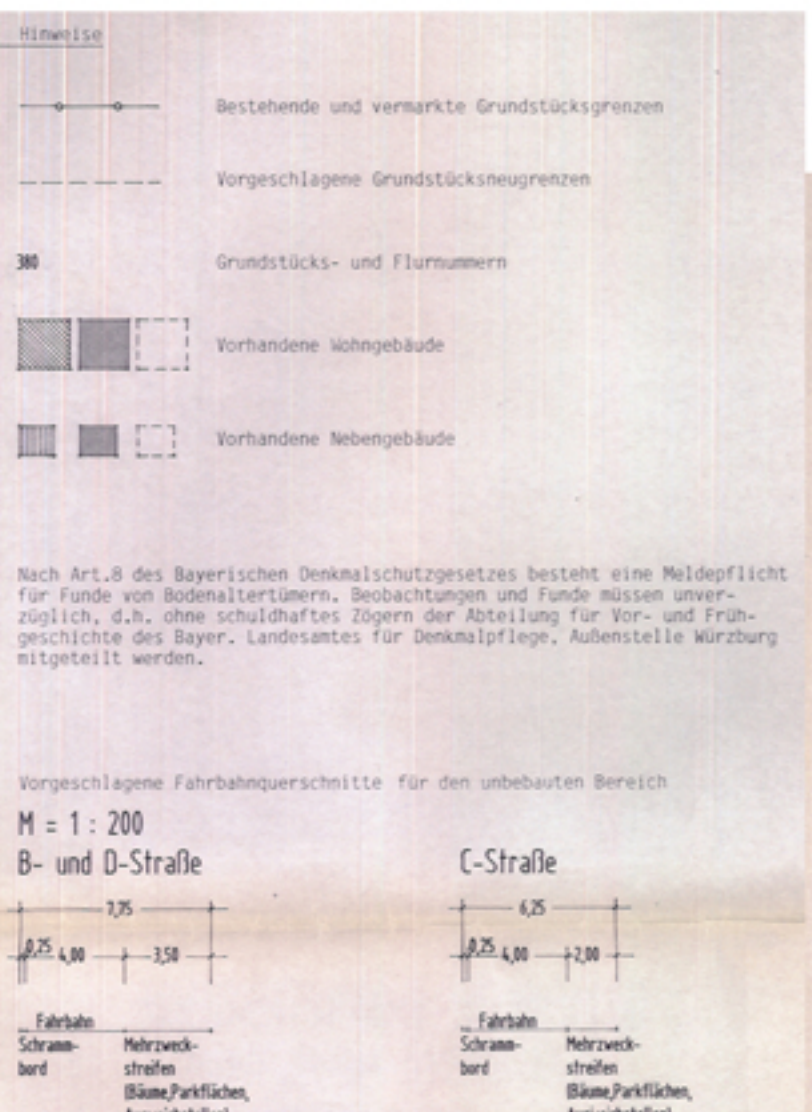
16. Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Ziffer 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung.

16.1 Elektrizität

16.2 Oberirdische Versorgungsleitung geplant

17. Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom März 1981 treten außer Kraft.



Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometerangabe

Gerolzhofen, 02.10.1991
Geändert und ergänzt: 17.01.1992

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Irmgard Kramer

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, 14. Mai 1992
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck 1. Bürgermeister

APR 27 1992
129 054
STADT AMT SCHWEINFURT
STADT AMT SCHWEINFURT

GEMEINDE DONNERSDORF
GEMEINDETEIL PUSSELSHEIM
LKR. SCHWEINFURT
5. Änderung und Neufassung
des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"Östlich der Ortschaft, südlich der Staatsstraße 2277"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MDe gem. §5 i.V. mit §1 Abs. 5 u. 9 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO

Die 5. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.10.1991 bis 02.10.1991 öffentlich ausgestellt.

Donnersdorf, den 14. Mai 1992
Eck 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die 5. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes gem. § 18 BauGB am 19.05.92 als Sitzung beschlossen.

Donnersdorf, den 14. Mai 1992
Eck 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht in Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von Art. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 06.08.1992
Landratsamt
I. A.
Eck 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 05.08.92 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 5. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes 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 die 5. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes am 05.08.92 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 05. Okt. 1992
Eck 1. Bürgermeister