



WA	II
siehe Pkt. 1.0	
0,4	0,8



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2" wird festgesetzt:
 WA-Gebiet allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Bahnerbergungsgewerbes
 § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen
 § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
 § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen
 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	0,8

 WA-Gebiet II
 Zahl der Vollgeschosse 0,4

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)
 3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- und Doppelhäuser.
 3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 4.1 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
 4.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.
 4.3 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.
 4.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaße, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Waln-, Pult-, Flach-, Zeit- und Mansarddach zulässig.
 5.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dachherker, Dachschneitten) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäubreite betragen.
 5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sommerklimakolonnen oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen sind nicht zugelassen.
 5.4 Dachdeckungsfarbe: Dachziegel sind in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke
 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
 6.2 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
 6.3 Mauersockel mit einer Höhe von max. 0,80 m sind mit aufgesetztem Zaun bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig.
 6.4 Geschlossene Einfriedungen sind als bauliche Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, unzulässig. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz oder Kunststoffwände. Kleine Sichtbereiche wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.
 6.5 Maschendrahtzäune sind Jägerzäune sind entlang öffentlicher Flächen nicht zulässig.
 6.6 Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen errichtet werden. Auch Kombinationen sind zulässig.
 6.7 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

7.0 Höhenfestsetzungen
 7.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höhenfestsetzung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m bemessen. Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungswege baulich zu sichern.
 7.2 Dachneigung:

Sattel- oder Walmdächer	20° - 48°
Pultdächer	10° - 20°
Flachdächer	0° - 10°
Zeitdächer	20° - 38°
Mansarddächer	20° - 70°

 Die Dachneigung bei Pultdächern muss mit der Hauptgefällrichtung des natürlichen Geländes gleichgerichtet sein.

PFLANZSCHEMA A (Feldgehölz/Landschaftshecke)

Lx	Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Cm	Cm	Cm	Lx	Lx
Ps	Ps	Ca	Co	Rc	Rc	Vi	Ca	Ca	Rc	Rc	Rc
Lv	Eu	Eu	Co	Co	Vi	Vi	Eu	Eu	Rc	Lv	Lv

Länge: 15,0 m, Breite: 3,0 m, Pflanzabstand: 1,25 x 1,0 m

PFLANZLISTE : Str., 2 x v, oB, Höhe: 60-100 cm

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	Hasel
Co	Cornus sanguinea	Roter Hartrieel
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eu	Euronymus europaeus	Pflaumenblüten
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Vi	Viburnum opulus	Schneeball

GEHÖLZARTENLISTE : (heimische Arten)

Bäume II. Ordnung
 Hochstamm, 2 x v, mB, STU 8-10 cm / 12-14 cm bzw. Hochstamm, 3 x v, mB, STU 14-16 cm / 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus communis	Wild-Birne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Salix alba	Silberweide
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia cordata	Winter-Linde

8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung
 8.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen auszurichten.
 8.2 Rodungs- und Holzungsarbeiten
 Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzonen der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 8.3 Schutz des Bodens
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzeitlich zu sichern. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
 8.4 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit
 Zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich sind Schutzmaßnahmen gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu beachten.
 8.5 Privates Pflanzgebiet
 Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche bei freier Standortwahl innerhalb der Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gemäß Gehölzartenliste und mind. 5 heimische Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.
 8.6 Öffentliches Pflanzgebiet
 8.6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Randeingrünung besteht ein Pflanzgebot für die Pflanzung einer 3-reihigen freiwachsenden Landschaftshecke mit beidseitigen ca. 1,0 m breiten Säumen gemäß Pflanzschema A. Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig. In einem Abstand von ca. 15 m sind hochstämmige Laubbäume verschiedener Arten gemäß der Gehölzartenliste des Pflanzschemas A anzupflanzen. Die Säume sind mit einer Regionsaumtümischung des Produktionsraums 7 bzw. Regionsaumtümischung der UG 11 in der Ausprägung einer Salbei-Glatthalerwiese mit einem Mindestkräuterteil von 50 % einzusäen.
 8.6.2 Die Fläche wird als Extensivwiese angelegt und frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni gemäht. Bei Bedarf ist ein zweites Schneiden ab dem 15. September zulässig. Das Mähgut ist zu beseitigen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Auf der Fläche sind jährlich alternierende Bracheabschnitte zu erhalten. Die Heckenpflege ist nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durch fachgerechtes, abschnittsweise (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zulässig. Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume) sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig.

8.7 Vollzugsfristen
 Die verbindlichen Anpflanzungen des privaten Pflanzgebotes sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung der Gebäude zu vollziehen.
 9.0 Hinweise
 9.1 Bodenfunde
 Art. 8 Abs. 1 DSchG
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 DSchG
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 9.2 Altlasten
 Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Boden-verunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
 9.3 Abwasserbereinigung
 Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Umvermischtes Oberflächenwasser kann über den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.
 9.4 Immissionswirkungen
 Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsmissionen kommen. Durch betriebliche Tätigkeiten innerhalb der Vorbehaltfläche GI 24 Gips/Anhydrit sind temporäre Immissionswirkungen (Staub, Lärm etc.) nicht auszuschließen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.
 9.5 Straßen und Wege
 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan erfasst. Öffentliche Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, unterirdische Einbauten wie Stützkeile für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht. In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.
 9.6 Pflanzgebot
 Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 AGBG sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumpfandes von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
 9.7 Luft-/ Erdwärmepumpen
 Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesseite aufzustellen.
 9.8 Immissionsschutz - Lärm
 Die Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die sich auf den der Staatsstraße zugewandten Gebäudesseiten befinden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

A	B	C	D	E	Nutzungsschablone
A					Art der baulichen Nutzung
B					Zahl der Vollgeschosse
C					Grundflächenzahl GRZ
D					Geschossflächenzahl GFZ
E					Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)
 z. B. II Zahl der Vollgeschosse
 z. B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
 z. B. 0,8 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 O offene Bauweise
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

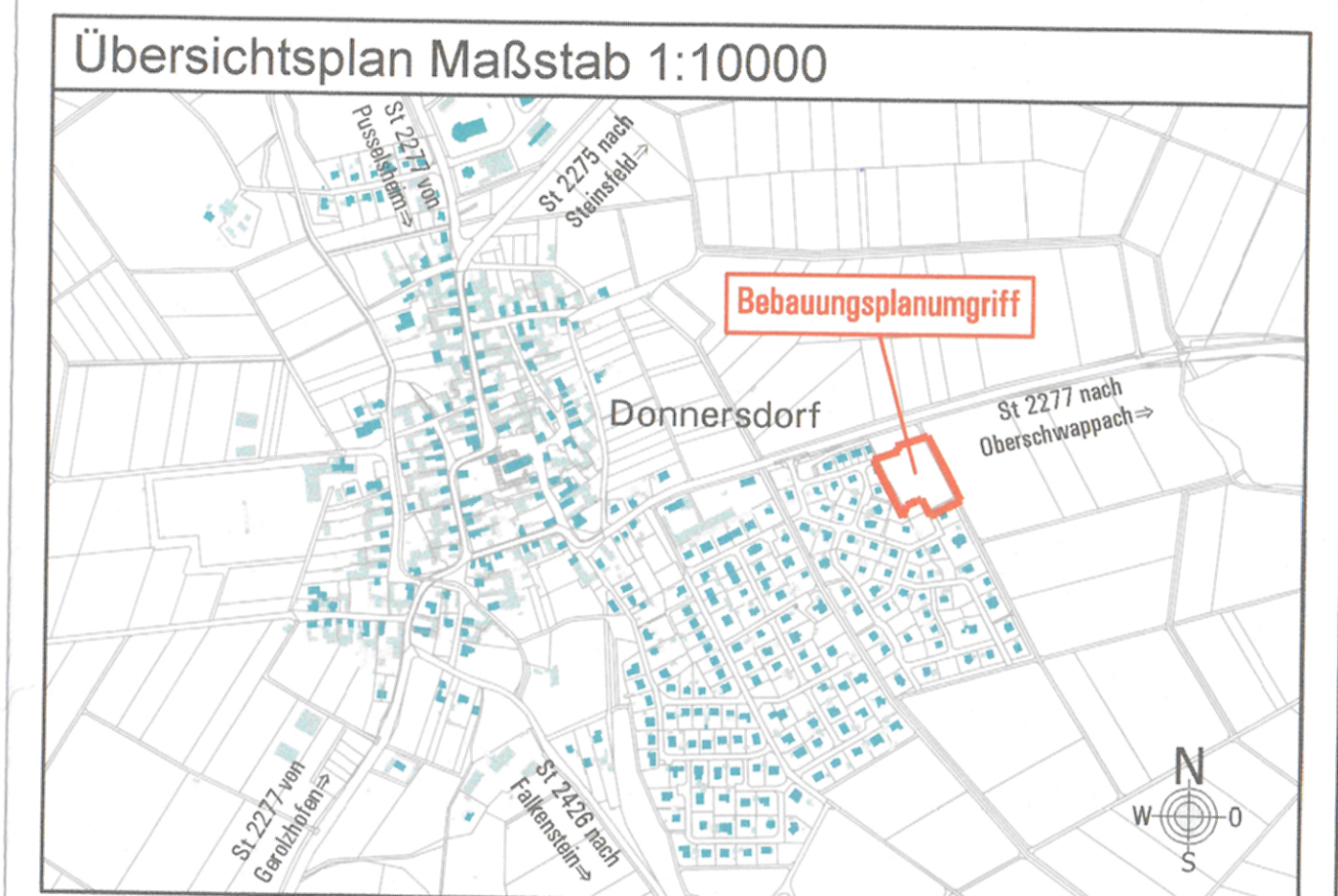
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - - - - - Bestehende unterirdische Abwasserleitung
 - - - - - Geplante unterirdische Abwasserleitung
 RW / SW Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
 - - - - - öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe
 - - - - - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg mit Maßangabe und Absperrposten
 - - - - - geplanter Wiesenweg mit Maßangabe

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - - - - - Öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
 - - - - - Laubbäume II. Ordnung gemäß Gehölzartenliste (ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung)
 - - - - - Feldgehölz gemäß Pflanzliste des Pflanzschemas A (ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung)

7. Sonstige Planzeichen
 7.1 Festsetzungen
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des am 24.06.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - - - bestehende Neben- und Hauptgebäude mit Überdachungen
 - - - - - bestehende Flurstücksnummern
 - - - - - bestehende Grundstücksgrenzen
 [01] Bauparzellennummer
 - - - - - Geplante Grundstücksgrenze
 - - - - - Grenze des Geltungsbereichs des am 24.06.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2"
 - - - - - Höhengichtlinien alle 1,0 m mit Höhenangabe in Meter über Normalnull
 - - - - - best. Laubbaum
 - - - - - Bestandsaufnahme z.B. Böschungen

Planstraße "A" Straßenbezeichnung



NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEA.	NAME	GEPR.	NAME
PROJEKT NR.	0551	PLANUNGSSTADT	Fassung vom 02.03.2020	PLAN NR.	1
MASSTAB:	Bebauungsplan		NAME	DATUM	ANLAGE
1: 1000			ENTW.	Dtwa	Juli 19
1: 10000			GEZ.	Plaff	Juli 19
			GEPR.	Stubenrauch	Juli 19

VORHABEN:
 Gemeinde Donnersdorf
 Baugebiet "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2"
 Ingenieurbüro Stubenrauch
 Schloßberg 3
 97486 Königsberg
 Tel.: 09325/98293-0
 Fax: 09325/98293-9
 Mail: info@ise-Ing.de

LANDKREIS: Schweinfurt

VORHABENTRÄGER:
 Gemeinde Donnersdorf
 Kirchstraße 1
 97499 Donnersdorf
 29.07.2019/16.12.2019/02.03.2020

DATUM: 02.03.2020
 16.12.2019
 29.07.2019

UNTERSCHRIFT: [Signature]

DIG.-Ing. IFFI Ina Stubenrauch

Gemeinde Donnersdorf
 Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2"

Der Gemeinderat Donnersdorf hat in der Sitzung vom 29.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 5" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfheckenweg 2" als Planungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis 25.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis 25.11.2019 beteiligt.

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert und ergänzt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 16.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 10.02.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 10.02.2020 erneut beteiligt.

Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.03.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2020 als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 02.03.2020

 (Siegel)

Bürgermeister

Ausgefertigt
 Donnersdorf, den 02.03.2020

 (Siegel)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Donnersdorf, den 15.02.2021

 (Siegel)

Bürgermeister