

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An den Bernhecken 4" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "An den Bernhecken 3"
- Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO**

Baugrenze

Grundflächenzahl $0,35$

Geschossflächenzahl $0,7$

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

allgemeines Wohngebiet, zugelassen sind:

maximal 2 Vollgeschosse, wahlweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss

Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Firsthöhe darf max. 8,50 m ab Rohbauoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Die Soekelhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Höhenstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßeneckante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Sattel-, Zell-, Kuppelwalm- und Walmdach, Erdgeschoss und Obergeschoss

Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika betragen. Die Firsthöhe darf max. 8,50 m ab Rohbauoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Die Soekelhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Höhenstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßeneckante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Putz-, Zell- und Flachdach.

maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einheitshaus

- Verkehrflächen**

öffentliche Verkehrsfläche mit schematischer Darstellung der vorgeschlagenen Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Mehrzweckstreifen

Straßen- und Wegbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
- Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 5.1 Die Gebäude sind hart einzudecken.
 - 5.2 Für Farbanteile der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
 - 5.3 Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze und anthrazite Farböne zu wählen.

- Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude**
 - 6.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.
 - 6.2 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen haben.
 - 6.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen zugelassen.
 - 6.4 Vor offenen und geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m ab Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Abstandsfächen**
 - 7.1 Zur Regelung der Abstandsfächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BauO.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
 - 8.1 Flächen für Abwasseranlagen: Regenrückhaltebecken (Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan "An den Bernhecken 3" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "An den Bernhecken 3")
 - 8.2 Fläche für Versorgung mit Elektrizität: Trafostation
- Hauptversorgungsleitungen**

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen, hier: 1-KV-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen, hier: 20-KV-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Hauptversorgungsleitung unterirdisch geplant, mit Schutzstreifen, hier: 1-KV-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: 1-KV-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG entfällt, bzw. wird verlegt

Die Leitungen besitzen jeweils beidseitig einen 1 m Leitungsschutzstreifen. Im Bereich der Kabeltrasse dürfen keine tiefwurzelnde Bäume und Gehölze gepflanzt werden, ebenso ist der Bereich von Bebauung freizuhalten. Die Hinweise der Sicherheitsmerkmale der LZ sind zwingend einzuhalten.

- Aufschüttungen / Abgrabungen**
 - 10.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen, auf dem gesamten Grundstück, die Oberkante der an das Grundstück grenzende Straßeneckante nicht mehr als 0,50 m überschreiten.
- Hinweise für die bauliche Ordnung**
 1. bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. Grundstücks- und Flurnummern
 4. unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/ Garagenstandorte
 5. Flüschema der Nutzungsschablone

- Unverschmutztes Oberflächenwasser**
 - 6.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zu weiteren Nutzung, in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mäulern, offenen Erdbächen, Riegeln oder Zäunen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserentwässerungen werden.
 - 6.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
 - 6.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
 - 6.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserpeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 ccm pro 100 qm befestigter Fläche
- Verschmutztes Oberflächenwasser**
 - 7.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Drainagen**
 - 8.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainagen sind im Bereich der Baugruben im Arbeitsbereich zu versetzen und wieder zusammen zu schließen.
- Wasserversorgung**
 - 9.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311, zu beachten.
- Böschungen und dergleichen**
 - 10.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenaufbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugruben gehören.
- Brandschutz**
 - 11.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundrücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.
- Denkmalschutz**
 - 12.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzeihen, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seeshof, 96117 Memmendorf 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.
- Trinkwasserversorgung**
 - 13.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.
- Straßenverkehrsflächen geplant**

A: Straße

B: Straße

1,5 Gehweg 2 Mehrzweckstreifen 4,5 Fahrbahn

1,5 Gehweg 4 Fahrbahn
- Schutz vor Grundwasser**
 - 15.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrubenflächen ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersole, sind die Kellergründung durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserflurabstände von ca. 1 m sollen dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Entwässerung**
 - 16.1 Die Straßeneckante stellt die Rückstauoberfläche dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkückstau zu sichern.
 - 16.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Innern.
- Benachbarte Nutzungen**

Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist und Gülle, mit Spritzmittel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

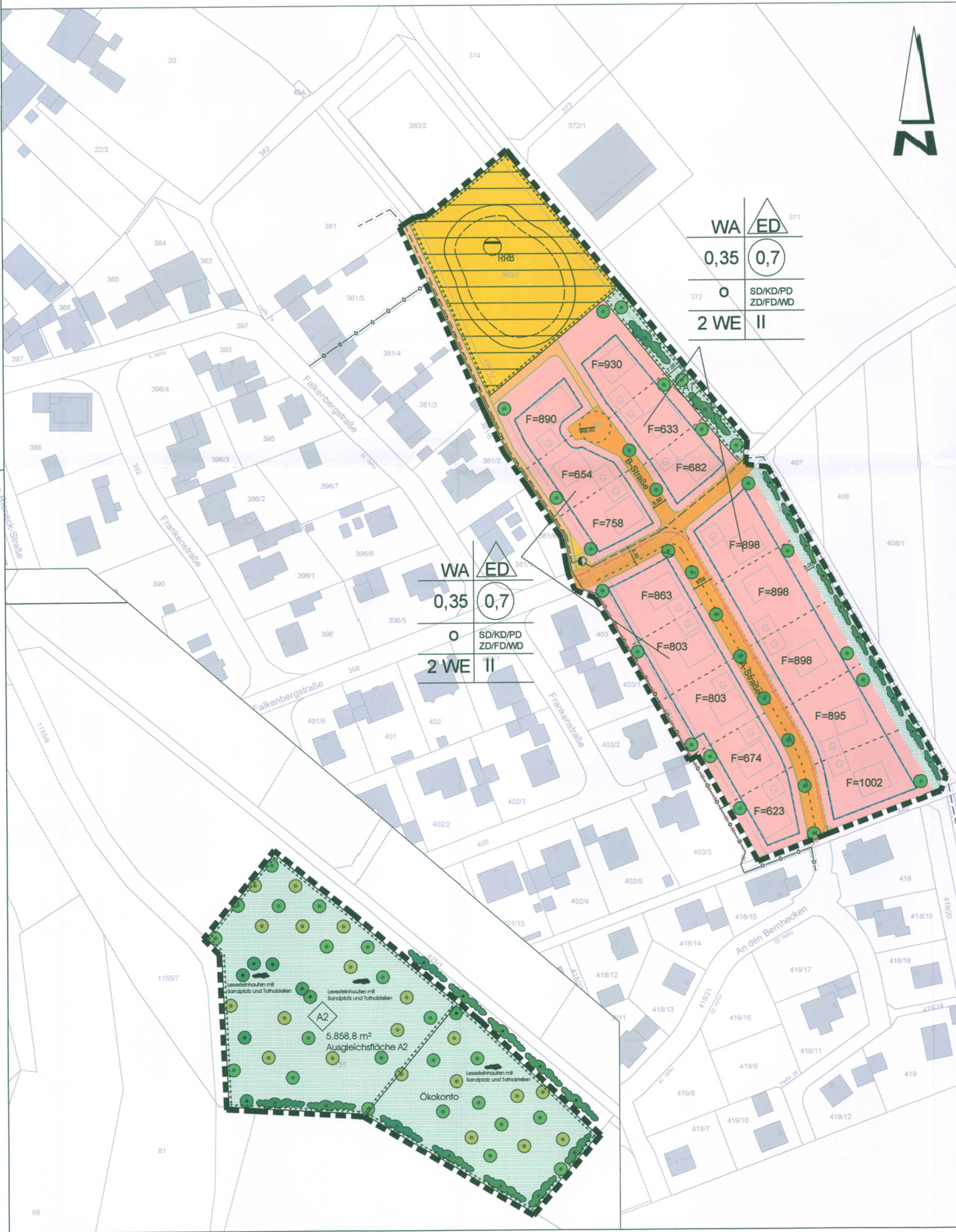
- Festsetzungen für die Grünordnung**
 - Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB**
 - 1.1 Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
 - 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)
 - 1.3 Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
 - 1.4 Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsatzes hat die Gemeinde Donnersdorf mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ostermahn in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.
- Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen**
 - 2.1 Großreihiger Laubbaum (L1, Ordnung) Mindestgröße: Hochstamm, 3 x weipflanzl (3xv), Stammumfang (StU) 16-18 cm, ungefähre Standort: Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Spitzahorn, Vogelkirsche Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Bille
 - Wildobstbaum Mindestgröße: Hochstamm, 2 x weipflanzl (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, ungefähre Standort: Vogelkirsche, Holznisse, Wildrose, Esche, Spelting
 - Obstbaum, Hochstamm, 2 x weipflanzl (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm: Apfel: Rote Stemennele, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbschäfer, Gewäulken, Hauptapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Wintergoldapfel, Winterambur, Reglinds, Pinova, Plat, Pica, Rowana Bäume II. Ordnung: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmotter, Pirmischbirne, Güte Gause
 - 3-4 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (vSt), 2 x weipflanzl (2xv), 70-90 cm

Grünfläche													
Ps	Ps	Li	Li	Ro	Ro	Cs	Vi	Vi	Eu	Eu			
Ps	Ps	Li	Li	Ro	Ro	Cs	Vi	Lx	Lx	Ps			
Ps	Ps	Cr	Cr	Ca	Cs	Rh	Rh	Sn	Ps				

Stäucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselnuss
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	- Hartleugel
Eu	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lx	Ligularia vulgaris	- Liguster
Li	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rh	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
V	Viburnum lantana	- Walloer Schneeball

- Pflanzpflichten auf privaten Flächen**
 - 3.1 pro 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein kleinreihiger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
 - kleinreihiger Laubbaum II. Ordnung.
 - Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x weipflanzl (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm ohne Standortbindung.
 - Auswahl: Feldahorn, Eberesche, Bille
 - Apfel: Rote Stemennele, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbschäfer, Gewäulken, Hauptapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Wintergoldapfel, Winterambur, Reglinds, Pinova, Plat, Pica, Rowana
 - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmotter, Pirmischbirne, Güte Gause
 - 3.2 Pflanzenqualität: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Vollzugsfristen**
 - 4.1 Ausgleichsmaßnahmen Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus pflanzgemäß, vollständig und fachgerecht auszuführen.
 - 4.2 Sonstige Anpflanzungen Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
 - Hinweise durch Text**
 1. Meldung ins Ökofächerkataster: "Nach Art. 9 BauNVO ist ein Kompartimentverzeichnis zu führen. Das Ökofächerkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BauNVO vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökofächerkataster mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden."
 2. Verriegelungsgrad: Der Verriegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
 3. Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Sträucher-, Baum- und Heckensystemen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
 4. Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschleppen des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vögelarten, also nicht im Zeitraumbereich von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bodenarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Beginn mittels einer dauerhaften Schwarzabgabe Bodenbrütern auszuschließen.
- Geolothofen, 23.05.2016
Gedruckt und erg. 12.09.2016
Geändert und erg. 19.12.2016
22.05.2017
- Ingenieurbüro für Wasserbau
Dipl.-Ing. (FH) Peter W. ...
M. Eng., Bereichsleiter
Julius-Ehrlich-Str. 1, 96117 Memmendorf
97447 Gerolothofen, Bayern
- Für die Gemeinde:
Donnersdorf, den 20. Okt. 2017
GEMEINDE DONNERSDORF
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister



Gemeinde Donnersdorf
TRAUSTADT
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugelbiet "An den Bernhecken 4" mit 1. Änderung "An den Bernhecken 3"

M = 1:1000

Verfahrensvermerk:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "An den Bernhecken 4" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2017 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 23.05.2016, hat in der Zeit vom 27.07.2016 bis 26.08.2016 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 23.05.2016, hat in der Zeit vom 28.07.2016 bis 29.08.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 12.09.2016, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 24.01.2017 bis 24.02.2017, erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 12.09.2016, wurde mit der Begründung, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 27.09.2016 bis 27.10.2016, öffentlich ausgestellt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 12.09.2016, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 24.01.2017 bis 24.02.2017, erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 12.09.2016, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 24.01.2017 bis 24.02.2017, erneut öffentlich ausgestellt.
8. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.05.2017 den Bebauungsplan "An den Bernhecken 4" mit 1. Änderung "An den Bernhecken 3", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 22.05.2017, als Satzung beschlossen.

Donnersdorf, den 20. Okt. 2017
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister

Donnersdorf, den 20. Okt. 2017
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister

Donnersdorf, den 20. Okt. 2017
Klaus Schenk, 1. Bürgermeister