## A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

### 1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20/9 für das Baugebiet "Am Rödertor II" mit 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes "Am Rödertor"

### 2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.

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

2.2.1 Von eingeschoßigen Wohngebäuden:

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

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

2.2.2 Von gewerblich genutzten Gebäuden: 3 m

2.2.3 Von zweigeschoßigen Wohngebäuden entlang von Gebäudeseiten mit mehr oder weniger als 16 m Länge: 4 m

2.3 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 ist teilweise festgesetzt:

3.1.1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

3.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA" = 60 dB(A) am Tag und LWA" = 45 dB(A) in der Nacht zugelassen. LWA" ist die im Mittel je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

3.1.2 als beschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO.

3.1.2.1 Im beschränkten Industriegebiet GIb1 sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA" = 65 dB(A) am Tag und LWA" = 45 dB(A) in der Nacht zugelassen. LWA" ist die im Mittel je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

3.1.2.2 Im beschränkten Industriegebiet GIb2 sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA" = 65 dB(A) am Tag und LWA" = 50 dB(A) in der Nacht zugelassen. LWA" ist die im Mittel je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

3.1.3 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO.

3.1.3.1 Im Industriegebiet GI sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA" = 65 dB(A) am Tag und LWA" = 65 dB(A) in der Nacht zugelassen. LWA" ist die im Mittel je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung.

3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird je Grundstück die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspesonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.

3.3 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

### 4. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Zulässig sind im Gewerbegebiet:

GRZ 0,8

GFZ 2,4

4.2 Zulässig sind im beschränkten Industriegebiet und im Industriegebiet:

GRZ 0,8

BMZ 10,0

### 5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise,

5.1 Baugrenze

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.3 Bauweise

5.3.1 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit möglicher Abweichung gem. Ziffer 5.3.1.1.

5.3.1.1 Die Länge von Gebäuden darf 50,0 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden. [...]

### 9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen dürfen als Zäune höchstens 2 m hoch, als Mauern oder Mauersockel höchstens 0,80 m hoch sein.

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

9.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

9.4 Die Grundstücke sind entlang der klassifizierten Straßen mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.

### 10. Zulässige Ausführung der Gebäude

10.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

10.2 Die Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun, Blecheindeckungen rotbraun zu halten.

10.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

### 11. Gebäudeeinstellungen

11.1 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.

### 12. Solaranlagen

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

### 13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Umgrenzung einer Fläche mit unterirdischem Gewölbekeller und dominanten Grünstrukturen.

### 14. Hauptversorgungsleitungen

14.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

14.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

[...]

☒ Das Gewerbeaufsichtsamt Würzburg und
☒ die Untere Immissionsschutzbehörde (LRA SW)
haben verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

# GEMEINDE DONNERSDORF
## GEMEINDETEIL DONNERSDORF
# LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 20/9 für das Baugebiet "Am Rödertor II" und
1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Rödertor"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: GE gem. § 8 BauNVO
GIb gem. § 9 i.V. mit § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO
GI gem. § 9 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.1996 bis 25.03.1996 öffentlich ausgelegt.

Donnersdorf, den 27.06.1996
GEMEINDE DONNERSDORF
Eck, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 10.09.1996 als Satzung beschlossen.