



**1. ZEICHNERKLÄRUNG**

**1.1 Bauteilplanerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, des Grün- und Parkstreifens und der Gehwege. Der Grün- und Parkstreifen darf durch eine max. 6,0 m breite Ein- und Ausfahrt je Grundstück unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise (innere Erschließung, verkehrsruhiger Bereich, in dem nur die Be- und Entladung von Fahrzeugen gestattet ist) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise (Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie Baugrenze

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Hangbauweise, bergseitig eingeschossig feldseitig zweigeschossig und Dachgeschoß
- Satteldach 38°-48° Dachneigung
- Grundflächenzahl 0,5 0,6 Geschossflächenzahl
- Hauptfirstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalte- bzw. Absetzbecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalte- bzw. Absetzbecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Mulde) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Mit Leihungsrecht zu belastende Fläche (vorh. Oberflächenwasserkanal bzw. Fernleitung der RMG)
- öffentl. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand bis im Mittel 3,25 m über OK, Gelände) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- öffentl. Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand bis im Mittel 3,25 m über OK, Gelände) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Für den Straßenbau erforderliche Böschungflächen

**1.2 Grüngestalterische Festsetzungen**

- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Innenbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Öffentl. Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume I. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl gem. Ziff. 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für 5-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen mit Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung gem. Ziff. 3.1.4 und 4.1 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für Bäume II. Ordnung und Sträucher gem. Ziff. 4.2 und 4.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Hecke, die teilweise beseitigt wird, jedoch soweit als möglich zu erhalten ist

**1.3 Für die Hinweise**

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorhandene Wohngebäude Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Nebengebäude Flurstücksnummern
- Vorschlag zur Stellung der gepl. Gebäude Höhenschichtlinien
- Bestehende Fernleitung mit Fernkabel der RMG
- Vorhandene Kanalleitungen

- 1.3.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- 1.3.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen.
- 1.3.3 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser versickert werden.
- 1.3.4 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- 1.3.5 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur kann eine zeitweise Immissionsbelastung (z.B. Geruch, Staub usw.) für angrenzende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.
- 1.3.6 Der Bau von Rückhaltebecken ("Zisternen") zum Zwecke der Gartenbewässerung oder Toiletenspülung (mit mind. 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche) wird ausdrücklich empfohlen.
- 1.3.7 Auf den mit ① - ③ bezeichneten Grundstücken (falsseitig des Weges-A) können aufgrund des am Wohnhaus Fl.Nr. 556/2 angebauten Kamins mit geringer Höhe sowie der Feuerstätte auf Fl.Nr. 558 Belastungen auftreten. Auf diese möglichen Belastungen werden die künftigen Grundstückseigentümer hingewiesen. Bei unzumutbaren Belastungen sind weitere Maßnahmen (Verlängerung des Kamins bzw. Auffassung der Kaminnutzung) zu veranlassen.

**1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen**

- 1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Bauplätze für freistehende Gebäude (Einzelhäuser) wird mit 500 qm festgesetzt. Die Mindestgröße der Bauplätze für Doppelhäuser wird mit 350 qm festgesetzt.
- 2.4 Die geplanten Wohngebäude falsseitig des Weges-A, des Weges-B sowie des Forster Weges sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über OK-Straße liegt. Bergseitig der genannten Straßen sind die Gebäude so in das Gelände einzufügen, daß die Kellerdecke max. 0,50 m über dem nat. Gelände liegt, gemessen an der bergseitigen Außenwand der Gebäude. Diese Regelungen umfassen auch die Grundstücksecke entlang des Weges - C.
- 2.5 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, wenn von OK. Rohdecke bis UK. Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 2.6 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 2.8 Die Gebäude im Bereich der Doppelhausbebauung sind einheitlich zu gestalten, wobei aneinandergebaute Gebäude die gleiche Dachform, Dachneigung, Dachendeckung sowie die gleiche Traufhöhe erhalten müssen.
- 2.9 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in geduckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.10 Für die Dachendeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel und Betondachsteine zugelassen.
- 2.11 Auf den gepl. Wohngebäuden sind nur Satteldachgauben oder Schleppgauben zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben darf max. 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Traufbreite. Der Firstpunkt der Gaube muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirströhe sein.
- 2.12 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplätze- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Für die Grundstücke ohne dargestellten Garagenstandort (mit innerer Erschließung) sind die notwendigen Stellplätze innerhalb der Flächen für die Gemeinschaftsgaragen vorzusehen.

- 2.13 Für alle Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergelagerten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage übernehmend muß, unabhängig, ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.14 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.
- 2.15 Aufgrund der starken Hanglage wird das Maß der zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen mit max. 2,00 m festgesetzt.
- 2.16 Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, daß jeweils mind. ein Fenster der Schlafräume zur Belüftung auf der Ost- bzw. Nordostseite des Gebäudes anzuordnen ist. (Durch die Eigenabschirmung reduzieren sich die Nachtimmissionspegel um rund 10 dB(A).)
- 2.17 Für die Grundstücke südlichwestlich des Forster Weges bis Einmündung Weg-B, südlichwestlich des Weges-B und nördlich des Forster Weges bis Einmündung Weg-A wird festgesetzt, daß die Wohnräume im OG - bzw. Dachgeschoß nicht nur über Fenster an der B26 zugewandten Seite belüftet werden können. (Durch die zumindest teilweise Eigenabschirmung reduzieren sich die Tag-Immissionspegel um mind. 3 dB(A).)
- 2.18 Auf den Grundstücken Fl.Nr. 543/2 und 544 wird ein ca. 70 m langer Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,25 m über Gelände errichtet. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 543/2 südwestlich der Fl.Nrn. 544/1 und 544/2 wird eine ca. 90 m lange Lärmschutzwand mit einer mittleren Höhe von 3,25 m über OK, Gelände errichtet. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2953, 2955 und 2956 wird ein ca. 170 m langer Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 3,25 m über OK, Gelände errichtet.

**3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG**

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
- 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 19975). Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl Die Pflanzangebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
- 3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 19976. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzungen je 100 qm	
2 Großgehölze II. Ordnung	Höhe 250 - 300 cm (Ziff. 4.1)
3 x v. STU 12 - 14 cm	
6 Heister I. und II. Ordnung	Höhe 175 - 200 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
2 x v.	
90 leicht Sträucher	Höhe 70 - 90 cm (Ziff. 4.3)
1 x v.	
Mindestgrößen für Baumpflanzungen	
Hochstamm	(Ziff. 4.1 u. 4.2)
2 x v. STU 12 - 14 cm	
Größe der Obstgehölze	
Hochstamm 2 x v. STU 8 - 10 cm	(Ziff. 4.4)

- 3.1.4 Je 400 qm Freifläche ist auf den privaten Grundstücken ein heimischer Laubbaum I. Ordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 2 x v. STU 12 - 14 cm oder es sind 2 hochstämmige Obstbäume gem. Ziff. 4.4 zu pflanzen.
- 3.1.5 Flächenbefestigung Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, Kfz-Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine, Schotterrasen, auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen und Kfz-Stellplätzen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für den öffentlichen Bereich und die privaten Grünflächen
- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopartigen Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer mind. 5-reihigen Landschaftshecke zu bepflanzen.
- 3.2.3 Die Gestaltung des öffentl. Grünstreifens am künftigen Ortsrand ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan mit Pflanzschemata zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird.
- 3.2.4 Zur landschaftsgerechten Einbindung des Lärmschutzwalles ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- 3.2.5 Das Regenrückhaltebecken ist landschaftsrechtlich zu gestalten.
- 3.2.6 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- 3.2.7 Die Beseitigung der Hecke entlang des Forster Weges ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und während der Zeit der Vegetationsruhe zwischen dem 01.11. und dem 28.02. durchzuführen.

**4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN**

- Artenauswahl aus dem Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- 4.1 Baumannen I. Ordnung
    - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
    - Quercus petraea - Traubeneiche
    - Quercus robur - Stieleiche
    - Tilia cordata - Winterlinde
    - Acer platanoides - Spitzahorn
  - 4.2 Baumannen II. Ordnung
    - Acer campestre - Feldahorn
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Prunus avium - Vogelkirsche
    - Sorbus aucuparia - Eberesche
    - Betula pendula - Birke
  - 4.3 Straucharten
    - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
    - Corylus avellana - Hasel
    - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
    - Crataegus oxyacantha - Zweigflügeliger Weißdorn
    - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
    - Ligustrum vulgare - Liguster
    - Rosa canina - Hundrose
    - Samolus nigra - Schwarzer Holunder
    - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
    - Prunus spinosa - Schlehe
    - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
  - 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstgehölze einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.

- Obstsortenliste**
- APFEL  
 Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbäcker Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzäpfel, Goldäpfel, Haupaapel, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winerrambur
- BIRNEN  
 Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreich Weinbirne, Pastorenbirne, Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne
- SONSTIGE OBSTSORTEN  
 Fränkische Hauszwetschge  
 Juglans regia - Walnuß  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Sorbus domestica - Speierling

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 6. SEP. 1999 bis 7. OKT. 1999 im Rathaus der Gemeinde Schonungen öffentlich ausgestellt.

Schonungen, 20. Dez. 1999

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schonungen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16. NOV. 1999 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Schonungen, 20. Dez. 1999

1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 16. NOV. 1999 ist am 17.12.1999 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Schonungen ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Schonungen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wird darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F.).

Schonungen, 20. Dez. 1999

1. Bürgermeister

**GEMEINDE SCHONUNGEN  
 LANDKREIS SCHWEINFURT  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "AM FORSTER WEG"  
 MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG  
 IN SCHONUNGEN M. 1:1000**