



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 18.12.1990 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und Schrift.

1. HINWEISE:

- 1.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 1.1 643/2 FLURNUMMER
- 1.2 BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
- 1.2 MASSZAHL
- 1.3 HÖHENSCHICHTLINIEN
- 1.4 VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

1.5 Bis auf eine geringe Fläche, am Grundstückssüdteil, ist die Flur-Nr. 645 - ehemalige Obstanlage - mit verwilderten Obstbäumen, Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, einzelnen Eichen und undurchdringlichen Hecken bewachsen. Durch den dichten Wildheckenbewuchs aus Schlehdorn, Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Hasel, Obstschöplingen usw. ist die Fläche unzugänglich abgeschlossen. Der Baumbestand ist, soweit er erfaßt werden konnte, auf einem Lageplan, M = 1 : 500, dargestellt.

1.6 Aus gestalterischen Gründen sollte eine max. Einfriedigungshöhe von 1,20 m eingehalten werden.

2. FESTSETZUNGEN

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO;

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

ERD- UND UNTERGESCHOSS (ZWINGEND); HANGTYP
Bei den Wohngebäuden nach $\frac{1}{11} + D$ ist der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der Bay. B.O. Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

EINZEL- ODER DOPPELHAUS, MAX. WOHNBAUDELÄNGE FÜR EINZEL- UND DOPPELHAUSER: 14 m

NUTZUNGSSCHEMA:	
BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
HAUSFORM	BAUWEISE

2.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2, BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- SD, KWD GEBÄUDE MIT SATTELDACH ODER KRÜPPELWALMDACH DN 38° - 51°
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

2.4 FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- ÖFFENTL. STRASSENVERKEHRSPHÄREN MIT BREITE DER FAHRBHAIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5 FLÄCHEN FÜR SICHERUNG DES STRASSENKÖRPERS

- AUFSCHTÜTUNG
- ABTRAG

2.7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 2.7.1 VORHANDENE BÄUME UND BUSCHGRUPPEN (OBSTGEHÖLZ) AM NÖRDL., ÖSTL. UND WESTL. BAUGEBIETSRAND; CA. 5,0 m BREITE, ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUZEIT SCHÜTZEN (ERHALTUNGSERBOT)
- 2.7.2 DEN BEBAUUNGSRAND AM SÜDÖSTL. RANDGÜRTEL DURCH NEUPFLANZUNG ERGÄNZEN; CA. 5,0 m BREITE ALS ÜBERGANG ZUM GELÄNDE
- 2.7.3 PFLANZERBOT FÜR GROSSKRONIGE LAUBBÄUME
- 2.7.4 PFLANZERBOT FÜR FLÄCHENHAFT BEPFLANZUNG AUS HERMISCHEN GEHÖLZEN
- 2.8 MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE (Post- und E-Kabel)

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Gebäude aller Art, auch Garagen, sind in massiver Bauweise errichten. Fertighaus- und Fertigaragen-Fabrikate sind nur in feuerhemmender Bauweise zugelassen.
- 3.2 Die Wohngebäude sind mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zwischen 38° - 51° erlaubt; max. Firsthöhe 5,50 m (gemessen ab Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke). Für die Dachendeckung der Wohngebäude ist naturrottes Eindeckmaterial zu verwenden. Kniststöcke sind, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, an der Außenseite der Außenwand mit max. 50 cm zulässig.
- 3.3 Max. Traufhöhe: Bei Gebäuden nach 1/11 bergseits 3,50 talseits 7,00
- 3.4 Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben wird auf max. 1,50 m und die Gesamtbreite der Dachgauben auf max. 1/3 der Gebäudebreite festgesetzt. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zugelassen.
- 3.5 Die Tiefe des Garagengebüdes ist auf max. 8,00 m zu beschränken. Die talseits und bergseits der Straße zu errichtenden Garagen können mit waagrecht Massivdach oder Satteldach versehen werden. Die Garage kann am Wohnbaukörper angebaut werden. Beim Anbau ist eine Dachebene des talseitigen Wohngebüdes über die Garage hinwegzuführen.
- 3.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
- 3.7 Sofern keine Garagen errichtet werden, sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 3,00 m einzuhalten. Der Stauraum darf nicht eingefriedigt werden. Befestigung der Vorflächen in offener Art (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder dergl.).
- 3.8 Die Fassaden aller Gebäude nur mit gedeckten Farben; Gebüdeverkleidungen und auffallende Putzmusterungen sind nicht gestattet.
- 3.9 Aneinandergebauene Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zweite Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht. Wellblechgaragen sind unzulässig. Garagen dürfen eine max. Bautiefe von 8,00 m erhalten. Auf den bergseits der Straße zu errichtenden Garagen ist eine Dachbegrünung zulässig.
- 3.10 Die Errichtung von Ställen für die Kleintierhaltung ist gemäß § 14 der BauNVO im Gebiet WA nicht erlaubt.
- 3.11 Terrassenanfillungen müssen dem natürlichen Gelände angepaßt werden, Geländebereingänge sanft anziehen und ausrunden. Steile Böschungen sind unzulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Grundstück nur bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 3.12 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke: 490 m²
- 3.13 Als Einfriedigung an Straßen und Plätzen ist bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubstrüchern hinterplanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen zu erstellen. Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. Zur freien Landschaft ist die Einfriedigung zu übergrünen.
- 3.14 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 ist auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 3.15 VERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplatz etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

WEITERE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- 3.16 ERHALTUNG DER BAUM- UND GEHÖLZGRUPPEN
Die im Plan gekennzeichneten, mit flächigem Gebüsch, Hecken und Blüten bewachsenen Randstreifen, entlang der Grundstücksgrenzen, sind zu erhalten und während der Bauzeit wirksam zu schützen:
Nördl. Grenze Grundstück 1 (teilw.) und Grundstück 2 8,00 m breit
Östl. Grenze Grundstück 2 und Grundstück 4 5,00 m breit
Nördl. Grenze Grundstück 7 5,00 m breit
Westl. Grenze Grundstück 3 und Grundstück 5, Obstgehölzstreifen erhalten 5,00 m breit
Die vorhandenen Gehölzstreifen nördlich und südlich der Grenze zwischen Bauparzelle 4 und Parzelle 6, mit 10-15 cm dicken Eichbäumen bestückt, ist, wie vor beschrieben, je 7,00 m breit, zu erhalten.
- 17 PFLANZGEBOT
Grundstück 7, ergänzen des abschließenden östlichen Pflanzstreifens mit standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen und Gehölz, Pflanzart wie in Ziff. 3.15 aufgeführt 5,00 m breit
Grundstück 6 2 großkronige Laubbäume, wie Ziff. 3.15 oder Ziff. 3.17
Grundstück 1 2 großkronige Laubbäume 2 x 20 m² standortgerechte Hecken und Gebüsch, wie Ziff. 3.15 oder Ziff. 3.17
3.18 Neben den in Ziff. 3.15 genannten, vorhandenen Obstgehölzen können für die Pflanzung bevorzugt werden:
Bäume: Winterlinde, Spitz- und Feldahorn, Hainbuche, Eberesche
Sträucher: Beerensträucher, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder
3.19 Die verbindlichen Anpflanzungen sind bis zwei Jahre nach Bezug zu vollziehen.
3.20 Das in der Planzeichenerklärung, Ziff. 2.7.2. bis Ziff. 2.7.4 und in den weiteren Festsetzungen, Ziff. 3.16, angegebene Pflanzgebot ist nach Stückzahl, Art und Größe zwingend. Standortänderungen der Bepflanzung nach Ziff. 2.7.2 und Ziff. 2.7.4 sind möglich.

GEMEINDE
SCHONUNGEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS NEUBAUGEBIET
"BUCHENTAL"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
IM GEMEINDETEIL SCHONUNGEN
M = 1 : 1.000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 4.4.1995 bis 4.6.1995 öffentlich ausgelegt.

Schonungen, den 1.8.1995

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schonungen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.5.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schonungen, den 1.8.1995

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt hat im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend gemacht.

Schweinfurt, 31.10.1995
Landratsamt
I. A.
H a n, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 17. Nov. 1995 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Schonungen während der allgemeinen Dienststunden beigesehen und weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan vom 16. Mai 1995 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Schonungen, den 20. Nov. 1995

1. Bürgermeister

Entwurfverfasser: Ing. Büro Aquilin Werb
An den Schanzen 3
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/23008

Schweinfurt, den 26. Juni 1994
ergänzt: 25. August 1994
geändert: 25. Januar 1995
geändert: 16. Mai 1995

AQUILIN WERB
INGENIEURBÜRO
AN DEN SCHANZEN 3
97421 SCHWEINFURT
Tel. 09721/23008
Gez.: A. Heder
Gez.: H. Schubert
Unterschrift