

ZEICHNERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
Unter-/Dachgeschosse die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse ausser Betracht
offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
öffentliche Grünfläche - Ausgleichsfläche
Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Wasserflächen - Bachlauf
gepl. Baum - Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
gepl. Baum - Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
vorh. Baum - Erhaltungsgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

B Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer

TEXTTEIL
Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- A1 Art der Nutzung
a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4 Abs.3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
A2 Maß der Nutzung
a Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
b Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 (Abs. 4 und 5) BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
A3 Garagen, Nebenanlagen
a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Der ermittelte Wert ist auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.
b Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stauraum hat mind. 9,0m zu betragen.
A4 Dächer und Dachaufbauten
a Dachform und Dachneigung
Hauptgebäude, Garagen: Satteldach: 42° - 53°
b Flachdächer sind unzulässig.
c Transformatorstationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
d Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Giebsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen sind. Eine evtl. Abweichung der Dachneigung des in baulicher Verbindung mit der Garage stehenden Wohnhauses ist dabei unbeachtlich.
e Dachgauben dürfen einzeln eine Breite von 2,0m, die Gesamtsumme der Einzelgaubengruben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,25m betragen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
f Dachdeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Daneben sind Dachbegrünungen, bei Wintergärten Dachverglasungen zulässig.
A5 Fenster und Außenwände
a Fassadenverkleidungen aus Faserzement- Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.
b Vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art.6(3) Satz 7 BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.
A6 Sockel, Kniestock
a Die Sockelhöhe der Gebäude darf im Mittel 0,5m - gemessen auf der Bergseite der Gebäude - zwischen OK-Urgelände bzw. OK-Straßenverkehrsfläche und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden, nicht überschreiten.
b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude mindestens soweit aufzufüllen, daß die OK-Erdgeschoßfußboden höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.
c Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.

A7 Einfriedungen

- a Einfriedungen dürfen entlang der Erschließungsstraße eine Höhe von 1,20m - gemessen über OK-Gehweg nicht überschreiten. Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Entlang des Anwandweges (Grundstück Fl.-Nr. 151) sind sie in einem Abstand von mind. 0,5m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
b Jägerzäune und Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.

A8 Werbeanlagen, Fernsehantennen

- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG
b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

A9 Grünordnung

- a Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagsart für Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung sicherer Beläge wie Schotter, Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
b Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“) sind zu erhalten und durch Anpflanzen von zwei Obstbäumen gemäß der Obstbaumsortenliste (sh. Anlage 2 zur Begründung) zu gestalten.
c Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Grundstücken Fl.-Nr 842/5, 899/4 und 899/10 (Gemarkung Waldsachsen) sind - zum Ausgleich für den durch die Festsetzung des Baugebiets „Obstbaumwiese“ vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - entsprechend dem Renaturierungsplan des Büros Ellinger vom 17.06.2002 vielfältig, landschaftsgerecht und ökologisch zu gestalten. Der Renaturierungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (sh. Anlage 1 der Begründung). Die Ausgleichsflächen werden gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets „Obstbaumwiese“ der Gemeinde Schonungen, Gemeindefeld Waldsachsen zugeordnet.
d An den in der Planzeichnung mit (o) markierten Baumsymbolen sind hochstämmige Obstbäume gemäß der Obstbaumsortenliste (sh. Anlage 2 zur Begründung) nach Wahl des Grundstückseigentümers zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte ca. 10m betragen, entlang des Anwandweges Fl.-Nr. 151 ist ein Grenzabstand von mind. 3m zu diesem Weg einzuhalten. Bei evtl. Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.
e An den in der Planzeichnung mit (X) markierten Baumsymbolen sind mittelkronige Baumarten nach Wahl des Grundstückseigentümers zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte ca. 10m betragen, entlang des Anwandweges Fl.-Nr. 151 ist ein Grenzabstand von mind. 3m zu diesem Weg einzuhalten. Bei evtl. Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.
f Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
g Die auf den Baugrundstücken vorhandenen hochstämmigen Obstbäume sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen.

B Hinweise

- B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
B2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
B3 Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) weitgehend in Sammelbehältern (Zisternen: mind. 2,5m³ je 100m² angeschlossene Fläche) aufzufangen und in einzelnen Versickerungsanlagen (z. B. Sickerbecken oder Gräben) unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern oder zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken zu verwenden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen ist anzustreben. Eine innerhäusliche Nutzung ist nur bei strenger Einhaltung der geltenden Vorschriften gestattet. Insbesondere ist eine direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen nach Trinkwasserverordnung §17(1) und nach DIN 1988 Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.
B4 Es wird empfohlen, für die Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot standortgerechte, heimische Laubgehölze, insbesondere die in den nachfolgenden Gehölzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Auch für sonstige Anpflanzungen sollen bevorzugt heimische Arten verwendet werden.
Großkronige Bäume
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Juglans regia
Stieleiche
Traubeneiche
Winterlinde
Bergahorn
Spitzahorn
Walnuß
Mittelkronige Bäume
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus torminalis
Malus sylvestris
Pyrus communis
Obstbäume
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche (Vogelbeere)
Mehlbirne
Eisbeere
Holzapfel (für Hecken)
Wildbirne (für Hecken)
Sträucher
Sambucus nigra
Corylus avellana
Crataegus oxyantha
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Schwarzer Holunder
Haselnuß
Zweigfelliger Weißdorn
Roter Hartriegel
Rote Heckenkirsche
Gemeiner Liguster
Schlehe
Hundsrose
B5 Es wird empfohlen Gebäude und Einfriedungen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Hopfen und Kletterrosen zu begrünen.
B6 Es wird empfohlen zur Sanitärinstallation wassersparende Armaturen zu verwenden.
B7 Die Leerung der Müllgefäße erfolgt an der Bayerhöfer Strasse.
B8 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg bzw. dem Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
B9 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12. Juni 2001 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 24. Aug. 2001 bekannt gemacht.
B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 1.5.2002 bis 1.6.2002 öffentlich ausgelegt.
Schonungen, den 12. Nov. 2002
C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 12. Nov. 2002 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
Schonungen, den 13. Nov. 2002
D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 2. Dez. 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Schonungen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Schonungen, den 1. Dez. 2002

GEMEINDE SCHONUNGEN
GEMEINDETEIL WALDSACHSEN

BEBAUUNGSPLAN "OBSTBAUMWIESE"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergreinfeld
12. Juni 2001/20. Juni 2002/12. Nov. 2002



Table with 2 columns: 'Art der Nutzung' and 'Maß der Nutzung'. It includes a 'Füllschema der Nutzungsschablone' and 'Bauweise'.

