I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstückseinteilung
- 1510/6 — Flurstücksnummern
- Nummerierung der Grundstücke
- 3 — Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Bestehender Schmutzwasserkanal
- Höhenlinien
- Bestehender OW-Kanal
- Straßenränder Bestand nach Vermessung

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — 8018 m²

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8 8

1:	Art der baulichen Nutzung	gem. § 8 BauNVO
2:	Anzahl der Vollgeschosse	gem. § 20 BauNVO
3:	Grundflächenzahl	gem. § 19 BauNVO
4:	Geschossflächenzahl	gem. § 20 BauNVO
5:	Bauweise	gem. § 22 BauNVO
6:	Bebauungsart	gem. § 22 BauNVO
7:	Dachform	
8:	Dachneigung	

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen — 597 m²

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Private Grünflächen — 1088 m²

9. Öffentliche Grünflächen — 360 m²

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Regenwasserrückhaltebecken

13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.10. Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) — 10064 m²

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.
- Je Wohn-/ Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO — **0,4**
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO — **0,6**
- Zahl der Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO — **II**
- Bauweise gem § 22 Abs. 2 BauNVO — **o - offene Bauweise**
  Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO
  Firsthöhe (ab Bezugspunkt OK RFB EG) — **max. 8,75 m**
- Höhenlage
  Die OK RFB EG darf maximal 0,50 m über der Bezugshöhe liegen, die für das jeweilige Grundstück definiert ist. Gemessen wird senkrecht auf die Mitte der nachstgelegenen Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand.
  Für die Grundstücke 1 - 7 ist in der Planzeichnung je ein Bezugspunkt definiert, dessen Höhe am äußeren Straßenrand im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt wird.
  Für die Grundstücke 8 - 10 wird die jeweilige Bezugshöhe über NN wie folgt festgelegt:

Grundstück 8:	307,00 m ü.NN
Grundstück 9:	306,50 m ü.NN
Grundstücke 10:	306,00 m ü.NN

3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.
- Nebenanlagen (z.B. Garten-, Geräte-, Fahrrad- oder Müllhäuschen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten und eine Grundfläche von insgesamt 15 m² nicht überschritten wird.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Für alle neuen Versorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Durchgrünung der Grundstücke

- Pro angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen. (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18-20 cm, aus extra weitem Stand)
- Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bienenweide/ Bienennährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

Kies-, Schotter- und Steingärten

Die Ausführung als sog. Stein-/ Schottergärten/-flächen, also die flächige Ausführung/ Andeckung mit Sanden, Splitten, Kiesen, Schotter oder sonstigen natürlichen Mineralgemischen ist gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO nicht zulässig. Ausnahmen bilden Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen
- Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von min. 5,0 m einzuhalten, vor Stellplätzen und Carports min. 3,0 m.

7. EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Massive Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.
- Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel 1,50 m nicht überschreiten
- Massive Zaunsockel sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, mit einer Höhe von max. 30 cm über OK Straße, zulässig.

8. DACHGESTALTUNG

- Im Bereich der Wohn-/ Hauptgebäude, der Garagen/ Carports, sowie sonstiger untergeordneter Nebenanlagen sind Sattel- (SD), Zelt- (ZD) und Walmdächer (WD) mit Dachneigungen von min. 18° zulässig. Für Garagen sind zusätzlich abgeschleppte Pultdächer zugelassen.
- Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z.B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind nur für Nebenanlagen zulässig.
- Bei Garagen/ Carports und untergeordneten Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer (FD) zulässig. Diese sind mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z.B. als Sedumbegrünung in Form einer Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansaat) zu versehen.

9. FASSADENGESTALTUNG

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. ZISTERNEN

Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff oder Rigolen oder Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern. Empfohlen wird eine Mindestgröße der Regenwasserspeicher von min. 3,00 m³ bzw. ein Fassungsvermögen von min. 3 000 l.

2. NUTZUNG VON SONNENENERGIE

Der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen wird zur Schonung natürlicher Ressourcen empfohlen, Die Kollektoren sind in den Dachflächen symmetrisch anzuordnen.

3. GELÄNDEAUFMAß

Die Einhaltung der Höhenvorgaben sind im Rahmen einer Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftigen geplanten Geländes, sowie der geplanten Wohn-/ Hauptgebäude nachzuweisen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

- Auf die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und einem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm, etc.) wird hingewiesen.
- Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

5. BAUZWANG

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist die Gemeinde bereits an dieser Stelle darauf hin, dass sie die in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstücke nur verbunden mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau des Wohnhauses begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an die Gemeinde zurück.

6. PFLANZUNGEN AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

7. ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

8. ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es neben dem Einsatz von Wirtschaftsdünger auch zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln nach guter fachlicher Praxis kommen.

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung
Aufstellung des Bebauungsplanes "Zur Kapellenleite" in Zettmannsdorf

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 21.10.2021

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **22.07.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zur Kapellenleite" im Ortsteil Zettmannsdorf im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **22.07.2021** hat in der Zeit vom **16.08.2021** bis **27.08.2021** stattgefunden.
4. Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **22.07.2021** hat in der Zeit vom **30.08.2021** bis **01.10.2021** stattgefunden.
5. Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **22.07.2021** hat in der Zeit vom **16.08.2021** bis **01.10.2021** stattgefunden.
6. Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **21.10.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zur Kapellenleite" im Ortsteil Zettmannsdorf in der Fassung von **21.10.2021** als Satzung beschlossen.

   Schönbrunn im Steigerwald, den 11.11.2021

   Erster Bürgermeister Dirk Friesen (Siegel)
7. Ausgefertigt

   Schönbrunn im Steigerwald, den 11.11.2021

   Erster Bürgermeister Dirk Friesen (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

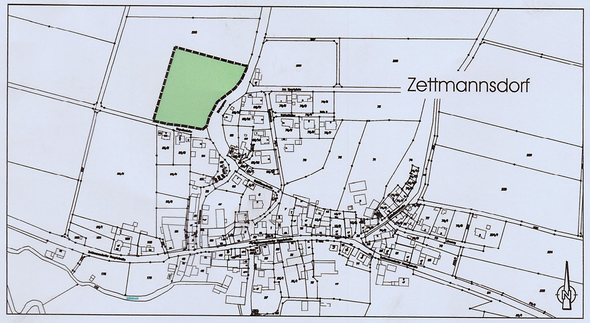
   Schönbrunn im Steigerwald, den _____

   Erster Bürgermeister Dirk Friesen (Siegel)

96185 Schönbrunn im Steigerwald

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZUR KAPELLENLEITE" IM ORTSTEIL ZETTMANNSDORF

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB



BAUHERR: **GEMEINDE SCHÖNBRUNN I. STEIGERWALD**
ZETTMANNSDORFER STRASSE 16
96185 SCHÖNBRUNN IM STEIGERWALD

21.10.2021
DATUM
UNTERSCHRIFT

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544

21.10.2021
DATUM
UNTERSCHRIFT

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZUR KAPELLENLEITE" IM ORTSTEIL ZETTMANNSDORF im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB		UNTERLAGE	1
		PROJEKT-NR.	212877
		PLANFLÄCHE	0.39 m²
PLANUNGSPHASE	**SATZUNGSBESCHLUSS**		
MAßSTAB	1 : 1.000	ENTW. 21.10.2021	SCHEIDIG
		GEPR. 21.10.2021	SCHREIBER

Z:\212877_H_SB_BPLAN_ZUR_KAPELLENLEITE_ZETTMANNSDORF\05_BAULEITPLANUNG\02_ENDFASSUNG-SATZUNGSBESCHLUSS\02_212877_SB_BPL_ZUR KAPELLENLEITE ZETTMANNSD_20211021.DWG\LOTDATUM 13.10.2021