



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnenstraße" in Steinsdorf beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2017 hat in der Zeit vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2017 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2017 hat in der Zeit vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2018 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 beteiligt.
- Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnenstraße" in Steinsdorf in der Fassung vom 15.03.2018 als Sitzung beschlossen.
Schönbrunn i. Steigerwald, _____
Georg Hollet, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
Schönbrunn i. Steigerwald, _____
Georg Hollet, Erster Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.
Schönbrunn i. Steigerwald, _____
Georg Hollet, Erster Bürgermeister

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Hausnummer
- Grundstücksgröße
- Grundstücksnummer
- betroffene Flurstücksnummern
- Einteilung Baugrundstücke
- Gebäudevorschlag
- Sichtfelder nach RaSt 06

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	WA	gem. § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	gem. § 19 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6	gem. § 20 BauNVO
II+U	Anzahl der Vollgeschosse	II+U	gem. § 20 BauNVO
o	Bauweise	o	gem. § 22 BauNVO

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

3.5. Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen Straßenbegleitgrün

- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN**
Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Grünflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
Für jedes Grundstück sind maximale Höhen für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss festgelegt. Diese sind zwingend einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Schnitt mit Eintragung der Höhenkoten der Firsthöhe, sowie für die Oberkante des Erdgeschoßterfußbodens beizufügen.
Folgende maximale Höhen sind einzuhalten:
Grundstück Nr. 1 308,50 m üNN
Grundstück Nr. 2 310,80 m üNN
Grundstück Nr. 3 313,50 m üNN
Grundstück Nr. 4 314,50 m üNN
Grundstück Nr. 5 312,00 m üNN
Grundstück Nr. 6 309,00 m üNN
Grundstück Nr. 7 307,80 m üNN

- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
Pro Haus mit einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze gefordert. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Hier gelten die Bestimmungen der BayBO. Vor Garagezufahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

- BEFESTIGTE FLÄCHEN**
Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die Garagenzufahrten, Stauräume, sowie die offenen PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster oder dergleichen) auszubilden. Es ist darauf zu achten, dass ein Fugenanteil von 20 - 25 % und ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

- GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG, STÜTZMAUERN**
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden. Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel 1,30 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, mit einer Höhe von max. 30 cm über Oberkante Straßenbelag, zulässig. Stützmauern zwischen den Grundstücken sind, nur bei größeren Höhenversätzen, mit einer Höhe von max. 1,00 m über dem ursprünglichen Gelände zulässig. Wird zusätzlich ein Zaun darauf errichtet, darf dieser nicht höher als 80 cm sein.

- BEGRÜNUNG, GRÜNORDNUNG**
Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

DURCHGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE
Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

III. HINWEISE

- REGENWASSER**
Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollen die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser zugeführt werden. Das Gesamtvolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 m³ nicht unterschreiten. Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalsnetzes anzuschließen.
- BODENSCHUTZ**
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sind gemäß vorhandener Richtlinien (z.B. DIN 18915) auszuführen. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden ist, soweit möglich, innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich einzusetzen.
- BODENFUNDE, BODENDENKMALE**
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Hartungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).
- SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE**
Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf den nahegelegenen Staatsstraßen durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht geblendet werden.
- VERSORGUNGSLEITUNGEN**
Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden.
- IMMISSIONS- UND EMISSIONSSCHUTZ**
6.1 BETRIEB VON HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet
tags (06:00 - 22:00) 55 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00) 40 dB(A)
Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.
- 6.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN**
Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

FLÄCHENBILANZ		
Geltungsbereich	6.583 m²	100,0 %
Wohnbaufläche	5.735 m²	87,0 %
Straßenverkehrsfläche	721 m²	11,0 %
öffentliche Grünfläche	127 m²	1,9 %
Fläche für Versorgungsanlagen	10 m²	0,1 %

96185 Schönbrunn i. Steigerwald
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BRUNNENSTRASSE" IN STEINSDORF
gemäß § 13b BauGB



	BAUHERR: GEMEINDE SCHÖNBRUNN I. STEIGERWALD VG BURGEBRACH HAUPTSTRASSE 3 96138 BURGEBRACH		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 HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649
	15.03.2018 DATUM		15.03.2018 DATUM

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BRUNNENSTRASSE" IN STEINSDORF gemäß § 13b BauGB	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	
PLANUNGSPHASE SATZUNGSBESCHLUSS	PROJEKT-NR.	172706
	PLANFLÄCHE	0,37 m²
MAßSTAB 1 : 1.000	ENTW.	15.03.2018 STÖRCH
	GEZ.	15.03.2018 STÖRCH
	GEPR.	15.03.2018 SCHREIBER