



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BAUGRENZE
- II** ANZAHL DER GESCHOSSE
- 0.2** GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 15°-50°** DACHNEIGUNG
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 1236/1** FLURNUMMER
- EINFAHRTSBEREICH
- M** GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- BESTEHENDE BAULICHE ANLAGEN (MIT HAUSNUMMER)
- VORGESCHLAGENER BAUKÖRPER
- PFLANZGEBOT OBSTBAUM, HOCHSTAMM
- BAUM BESTEHEND, ZU ERHALTEN
- AUSGLEICHSFLÄCHE
- ORTSRANDEINGRÜNUNG
- A gepl./best. GEPLANTE UND BESTEHENDE ABWASSERLEITUNG
- GEPLANTE WASSERLEITUNG
- GEH- UND LEITUNGSRECHT
- MASSZAHL
- HÖHENLINIEN
- STAATSTRASSE 2279 MIT BAUVERBOTSZONE (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) SOWIE ORTSDURCHFARTSGRENZE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

PLANDATUM: 27.07.2023
SATZUNGSBESCHLUSS: 16.11.2023

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
tel 0911/39357-0
fax 39357-99
info@team4-planung.de

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Oberneuses, Nordwest" in der Gemarkung Schönbrunn, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald

Es sind gemäß § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

1. Garagen, Carports und Stellplätze
Die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind zu beachten. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, die grünordnerischen Festlegungen (Ausgleichsflächen sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen) sind aber hierbei zu beachten.
Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude/ Wohngebäude anzupassen. Bei Garagen mit Flachdach und bei Carports mit Flachdach ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

2. Sonstige Festsetzungen
Die Dacheindeckung hat als Ziegeleindeckung mit roten oder dunklen Farben zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen.
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden zu begrünen. Aufschütungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig. Die Bayerische Bauordnung ist jedoch entsprechend zu beachten.
Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich liegen.
Es wird die Einrichtung von Zisternen oder eines Regenwasser-Managements vorgeschrieben. Zum Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen.
Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

3. Begrünungsbindung und Minimierung der Versiegelung
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig ist dabei der zukünftige Ortsrand im Westen durch Gehölzpflanzungen zu gestalten (siehe Planzeichen). Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insg. 20 m² begrenzt.

Artenliste standortheimischer Gehölze:
*bedingt kindgerechtes Gehölz

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)*
Winterlinde (Tilia cordata)	Sal-Weide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Salweide (Salix caprea)	Hundsrose (Rosa canina)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (Prunus spinosa)*
	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*
	Hartriegel (Cornus sanguinea)*
	Liguster (Ligustrum vulgare)*
	Weißdorn (Crataegus monogyna)*
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*

Zur Minimierung der Versiegelung sind für unüberdachte Stellplätze und private Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

4. Artenschutz
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

5. Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 1562, Gmkg. Schönbrunn, mit ca. 487 m² festgesetzt.
Entwicklungsziel ist eine hochstämmige Streuobstreihe auf extensiv genutzter Grünfläche. (Details siehe Satzungstext).

6. Immissionen durch den Verkehrslärm
Aufgrund der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zur Staatsstraße 2279 wird empfohlen, bei den Außenbauteilen der schallzugewandten Südfassade Schalldämmmaße für Fenster (R_{w,R}) und Fassadenbereiche (R'_w) von 35 dB(A) zu verwenden. An der Westfassade wird empfohlen, Schalldämmmaße für Fenster (R_{w,R}) und Fassadenbereiche (R'_w) von 30 dB(A) zu verwenden.

7. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

8. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. 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.

9. Sonstiges
Ausnahmen von den Verbindlichen Festsetzungen sind zulässig; dazu zählen insbesondere auch ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben.
Die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften sowie die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt "Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" sind bei Grabarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Schönbrunn, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald "Oberneuses, Nordwest"

10. Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat am 27.07.2023 für das Gebiet "Oberneuses, Fl. Nrn. 1236, 1236/1, 1561 und 1562 (Teilflächen)" in Oberneuses, Gemarkung Schönbrunn, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Oberneuses, Nordwest" wurde am 10.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2023 bis 02.10.2023 beteiligt. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2023 bis 02.10.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungszeitraum wurden zudem alle mit dem Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
- Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2023 die Einbeziehungssatzung "Oberneuses, Nordwest", gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 27.07.2023 als Satzung beschlossen.
- Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach vom 23.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und legt mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald zu jedermanns Einsicht bereit.
- Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schönbrunn i. Steigerwald, den 27.11.2023
1. Bürgermeister