

# Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinsdorf-Angerfeld"



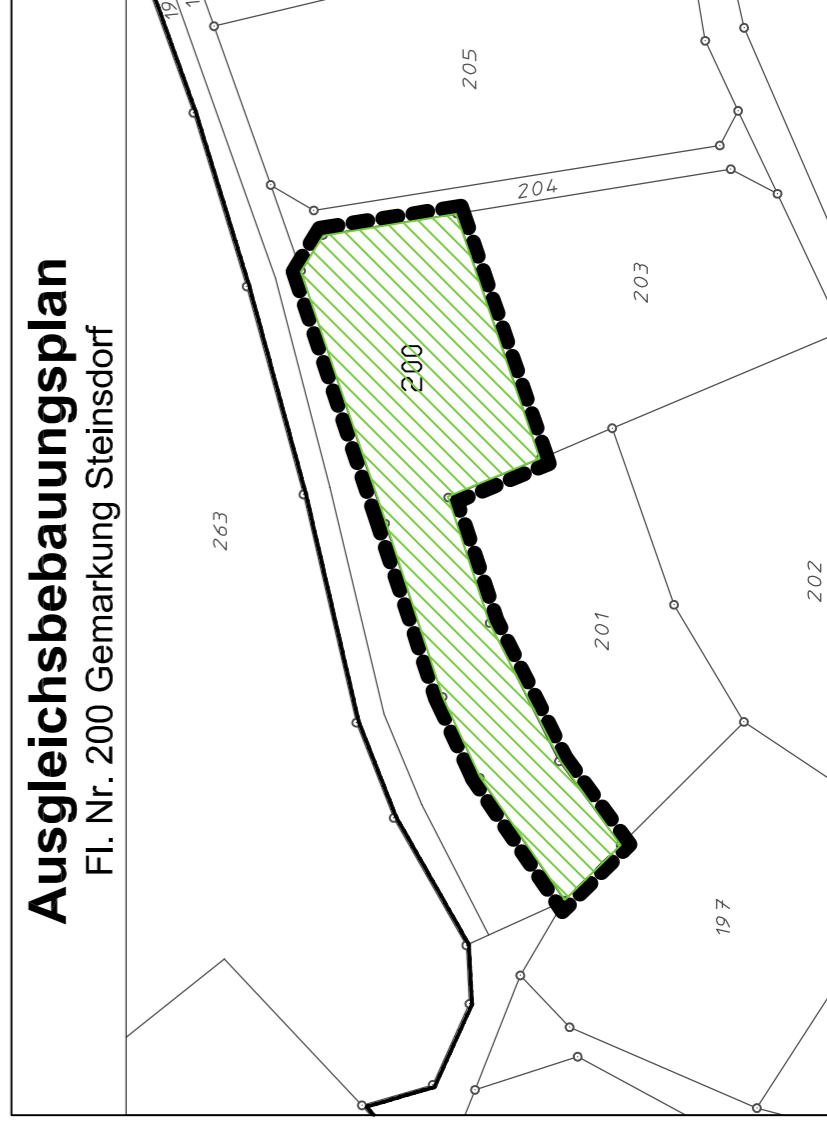
### I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald beschließt den von der Ingenieurlandgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steinsdorf-Angerfeld" mit der Begründung in der Fassung vom xx. xx. 2010 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- die Bauutzungsverordnung (BauUV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56, BGBl. III 213-16),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- 0.5 zul. Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 0.8 zul. Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- 298,70 m Mindesthöhe FOK EG 298,70 m Ü.NN
- 10,0 m max. Firsthöhe über FOK Erdgeschoss, § 18 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 20 BauNVO
- A offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Hauptfirstrichtung der Gebäude
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Eir- und Ausfahrtbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- private Grünfläche
- Überschwemmungsgrenze kst=5, HQ=5,0m/s
- Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Planungsrecht § 9 BauGB**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt; zulässig sind Lager- und Freizeinutzungen sowie Lagerplätze.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Für die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze II festgesetzt.
- 1.3 **Bauweise und Gebäudestellung**  
Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser vorgeschrieben. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO und die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude sind einschütten.
- 1.4 **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**  
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die örtliche Trinkwasserversorgung. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die örtliche Abwasser-versorgung im Trennsystem. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt nach den Vorgaben des Merkblattes DWAM 153. Die Regenwässer werden in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.
- 1.5 **Bindungen für Bepflanzungen**  
Die privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen Gehölzen einzurüsten. Arten sind der Pflanzliste der Begründung zu entnehmen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Reihempflanzungen mit Thuja oder Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- 1.6 **Ausgleichsmaßnahme und Ausgleichsflächen**  
Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird folgende Fläche festgesetzt: Fl. Nr. 200 Gem. Steinsdorf (siehe Ausgleichsbebauungsplan) Fläche: ca 1750 m². Die Maßnahmengröße wird zur Zeit als intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist in die Kategorie I oben einzustufen. Entwicklungsziel ist eine Bepflanzung mit Obstbaumhochstämmen. Mit der geplanten Maßnahme wird die Einstufung in Kategorie II oben angestrebt. Zur Herstellung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:  
- Vopflanzung der Planzflächen  
- die genaue Anzahl und die Verteilung der Gehölzarten ist mit dem Landratsamt Bamberg abzustimmen und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.  
- die Herstellung der Ausgleichsfläche insbesondere die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens 1. Jahr nach Baufertigstellung des Gebäudes beendet sein.  
Dem Bebauungsplan ist eine Ausgleichsfläche von 850 m² zuzuordnen.
- 1.7 **Überschwemmungsgebiet**  
Abflussbehindernde Bauten oder Anpflanzungen sowie Lagerplätze sind im Überschwemmungs- gebiet nicht zulässig.

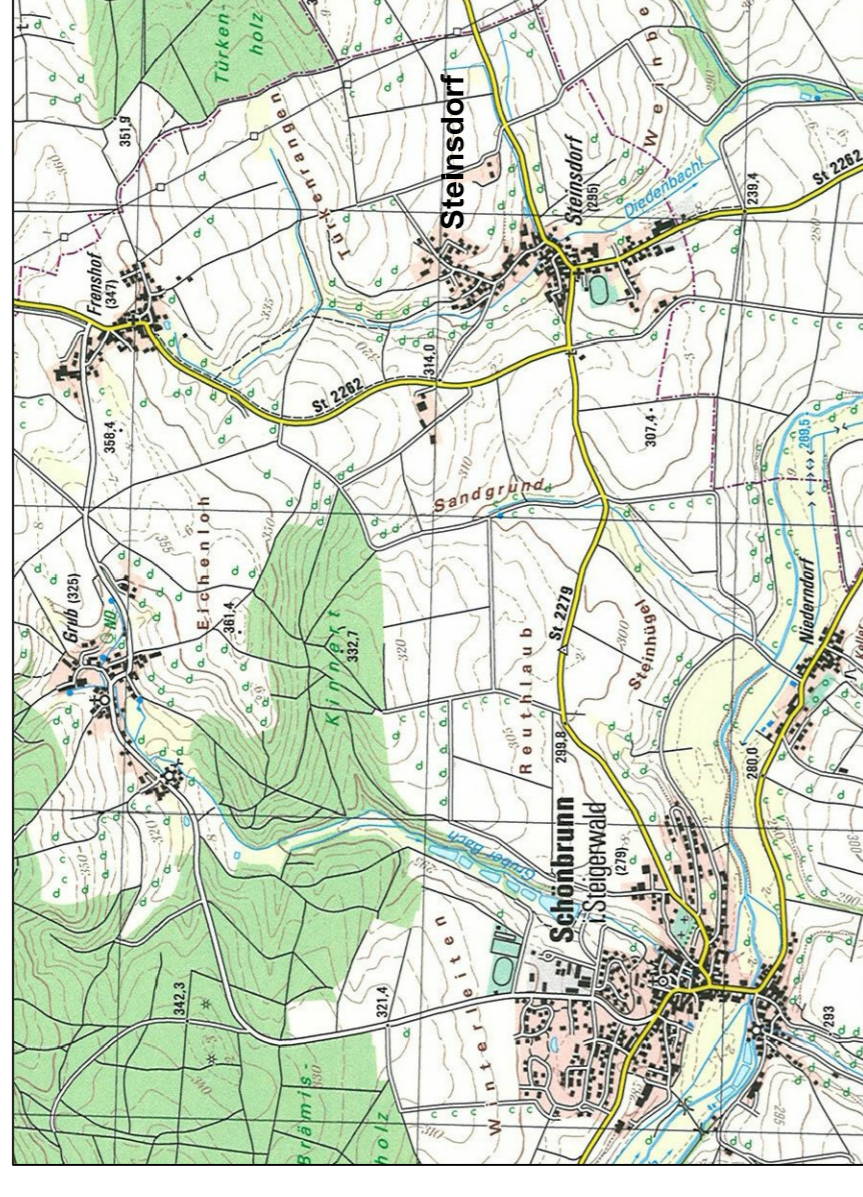
### 2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

- 2.1 **Baugestaltung**  
Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung wird mit 15°- 20° festgesetzt.
- 2.2 **Einfriedigungen**  
Die Einfriedigungen der gewerblichen Bauflächen sind in einem Abstand von 0,5 m zur Straßengrenzungslinie auf Privatgrund zu errichten. Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m einseitig bis 0,20 m zweiseitig zulässig. Anstelle der Einfriedigungen sind von den Grundstückseigentümern, (Planzweise siehe Begründung), Einfriedigungsmauern Garajeinfriedigungen dürfen auf einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden. (privater Straußraum)
- 2.3 **Befestigte Flächen**  
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl Nr. 10/85 zu beachten. Die befestigten Flächen sollten deshalb z. B. in Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä. ausgeführt werden.
- 2.4 **Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Höhe OK Fußboden Erdgeschoss wird mit mind. 298,70 m Ü.NN festgesetzt.

### IV. HINWEISE

1. **Bodendenkmäler**  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Altlasten**  
Verdächtig auf Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

### Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinsdorf - Angerfeld" M 1 : 500

Entwurfverfasser:  
 **Höhnen & Partner**  
INGENIEURLANDGESELLSCHAFT

Vorentwurf: 22.07.2010  
Entwurf: 03.03.2011  
geändert:

- a) Der Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald hat in seiner Sitzung vom 12.03.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Steinsdorf-Angerfeld" beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.07.2010 öffentlich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2010 hat in der Zeit vom 06.08.2010 bis 20.08.2010 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2010 hat in der Zeit vom 23.07.2010 bis 24.08.2010 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- e) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, den
- g) 1. Bürgermeister  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom Nr. gemäß § 10 BauGB genehmigt.  
Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, den
- h) 1. Bürgermeister  
Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, den