



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BAUGRENZE
- II** ANZAHL DER GESCHOSSE
- 0.2** GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 15°-25°** 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
- GEPLANTE UND BESTEHENDE ABWASSERLEITUNG
- GEPLANTE WASSERLEITUNG
- GEH- UND LEITUNGSRECHT
- MASSZAHL
- HÖHENLINIEN
- STAATSTRASSE 2279 MIT BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE UND ORTSDURCHFahrtSGRENZE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

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.

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 gründerischen 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 ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

Sonstige Festsetzungen

Die Dacheindeckung hat als Ziegeleindeckung mit roten oder dunklen Farben zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen.

Aufschüttungen 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.

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.

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

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Weiß-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hasel (Corylus avellana)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)*
Sal-Weide (Salix caprea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Hundsrose (Rosa canina)*
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.

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.

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).

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.

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.

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.

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"

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom2023 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom2023 als Satzung beschlossen.
2. Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Burgebrach vom2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im VG-Gebäude Burgebrach, 96138 Burgebrach und im Rathaus der Gemeinde Schönbrunn i. Stgw., Zettmannsdorfer Str. 18, 96185 Schönbrunn i. Steigerwald, sowie auf der Homepage der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald zu jedermanns Einsicht bereit.
3. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schönbrunn i. Steigerwald, den

Siegel

1. Bürgermeister

PLANDATUM: 27.07.2023



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 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de