

Z:\212877_H_SIS_BPLAN_ZUR_KAPPELLENLEITE_ZETTMANNSDORF\05_BAULEITPLANVERFAHREN\09_SATZUNGSBESCHLUSSE\02_212877_SIS_BPL_ZUR_KAPPELLENLEITE_ZETTMANNSD_2023\1207_SATZUNGSBESCHLUSSE.DWG



- 9. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 9. Private Grünflächen 1.090 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) 10.168 m²

- 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 schwarzgefärbtem, 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-Perifarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **21.09.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zur Kapellenleite" im Ortsteil Zettmannsdorf im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung wurde verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.10.2023** ortsüblich bekannt gemacht.
- Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **21.09.2023** hat in der Zeit vom **16.10.2023** bis **17.11.2023** stattgefunden.
- Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **21.09.2023** hat in der Zeit vom **16.10.2023** bis **17.11.2023** stattgefunden.
- Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **07.12.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zur Kapellenleite" im Ortsteil Zettmannsdorf in der Fassung vom **07.12.2023** als Satzung beschlossen.

Schönbrunn i. Steigerwald, den 07.12.2023

Erster Bürgermeister Dirk Friesen

Schönbrunn i. Steigerwald, den 21.12.2023

Erster Bürgermeister Dirk Friesen

Schönbrunn i. Steigerwald, den 11.01.2024

Erster Bürgermeister Dirk Friesen

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. MAS 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 **max. 8,75 m**
 - Flurhöhe (ab Bezugspunkt OK RFB EG)
 - Höhenlage
- Die OK RFB EG darf für die Grundstücke
- | | |
|---------------------|--|
| Nr. 1, 2 und 5 - 10 | maximal 0,50 m |
| Nr. 3 | maximal 0,80 m |
| Nr. 4 | maximal 1,80 m über der Bezugshöhe liegen. |
- Die Bezugshöhe am Bezugspunkt der Grundstücke 1 - 7 ergibt sich aus der vorliegenden Straßenplanung wie folgt:
- | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nr. 1: 311,40 m ü. NN | Nr. 2: 311,10 m ü. NN | Nr. 3: 310,80 m ü. NN |
| Nr. 4: 310,00 m ü. NN | Nr. 5: 311,30 m ü. NN | Nr. 6: 311,00 m ü. NN |
| Nr. 7: 310,70 m ü. NN | | |
- Für die Grundstücke Nr. 8 - 10 ergeben sich folgende Bezugshöhen:
- | | | |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Nr. 8: 307,00 m ü. NN | Nr. 9: 306,50 m ü. NN | Nr. 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/ Bienennehrgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

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 Ureländes, 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, Ablufführungen, 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.

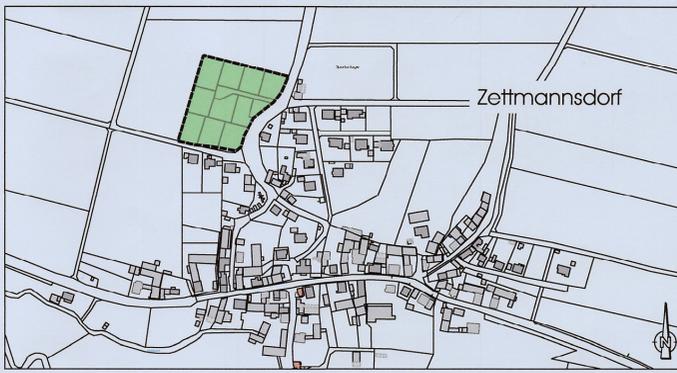
I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Flurstücksgrenzen		geplante Grundstückseinteilung
	Flurstücksnummern		Nummerierung der Grundstücke
	Bestandsgebäude mit Hausnummer		Bestehender Schmutzwasserkanal
	Straßenränder Bestand nach Vermessung		Bestehender OW-Kanal

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) 8.018 m²
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1: Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO |
| 3 | 4 | 2: Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO |
| 5 | 6 | 3: Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO |
| 7 | 8 | 4: Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO |
| | | 5: Bauweise gem. § 22 BauNVO |
| | | 6: Bebauungsart gem. § 22 BauNVO |
| | | 7: Dachform |
| | | 8: Dachneigung |
- 6. VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen 581 m²
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

96185 Schönbrunn i. Steigerwald
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZUR KAPPELLENLEITE" IM ORTSTEIL ZETTMANNSDORF
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



BAUHERR: GEMEINDE SCHÖNBRUNN I. STEIGERWALD ZETTMANNSDORFER STRASSE 16 96185 SCHÖNBRUNN I. STEIGERWALD	VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNASSE 79, 91315 HÖCHSTADT I.A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-90 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407544 Dipl.-Ing. Georg Schreiber
<u>21.12.2023</u> DATUM	<u>07.12.2023</u> DATUM
UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZUR KAPPELLENLEITE" IN ZETTMANNSDORF im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB		UNTERLAGE	1
		PROJEKT-NR.	212877
		PLANFLÄCHE	0,39 m²
SATZUNGSBESCHLUSS			
PLANUNGSPHASE	1 : 1.000	ENTW.	07.12.2023 SCHEIDIG
MASSTAB		GEPR.	07.12.2023 SCHREIBER

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

- Begründung**
1. Änderung des Bebauungsplanes "Zur Kapellenleite" in Zettmannsdorf
- Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 07.12.2023