



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	BAUGRENZE
II	ANZAHL DER GESCHOSSE
0.45	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
O	OFFENE BAUWEISE
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
72/6	FLURNUMMER
M	GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
	BESTEHENDE BAULICHE ANLAGEN (MIT HAUSNUMMER)
	VORGESCHLAGENE BAULICHE ANLAGEN
	PFLANZGEBOT ORTSRANDBEGRÜNUNG - STRAUCH- BZW. BAUMPFLANZUNGEN
	HINWEIS: AUSGLEICHSFLÄCHE MIT BAUMPFLANZUNG
	BEMASSUNG
	HÖHENLINIEN
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

PLANDATUM: 23.04.2026

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

TEAM 4 Landschaftsarchitekten
 und Stadtplaner GmbH
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)" in der Gemarkung Steinsdorf, 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

Es ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich liegen.

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.

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.

Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgünstig.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA - Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen zur Sammlung des Niederschlagswassers verbindlich vorgeschrieben.

Die Größe der Auffangbehälter darf pro 100 m² Dachfläche 3 m³ nicht unterschreiten.

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 die westliche Grundstücksgrenze zu Ortsrandgestaltung zu begrünen (siehe Planzeichen "Ortsrandbegrünung").

Für Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 % der Pflanzungen) heimische Arten zu verwenden (siehe Artenliste im Satzungstext).

Die Anlage von Steingärten ist auf insg. 20 m² begrenzt.

Zur Minimierung der Versiegelung sind für nicht überdachte 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. Ausgleichsflächenzuordnung

Dem Satzungsbereich wird als externe Ausgleichsfläche eine Teilfläche der Fl.Nr. 72, Gmk. Steinsdorf mit insg. 404 m² zugeordnet. Die Durchführung des Ausgleichs ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB rechtlich zu sichern.

Entwicklungsziel ist eine hochstämmige Streuobstreihe auf extensiv genutzter Grünfläche. (Details siehe Begründung zur Einbeziehungssatzung).

6. 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.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auf die Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen.

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 Steinsdorf, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)"

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat am2026 für das Gebiet "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)" in der Gemarkung Steinsdorf, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)", Gemarkung Steinsdorf, wurde am2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2026 bis2026 beteiligt. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2026 bis2026 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2026 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 vom2026 die Einbeziehungssatzung "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)", Gemarkung Steinsdorf, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom2026 als Satzung beschlossen.
- Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald vom2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)", Gemarkung Steinsdorf, ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung auf der Homepage der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald sowie im Rathaus des Marktes Burgebrach - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
- Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schönbrunn i. Steigerwald, den

Siegel

1. Bürgermeister