

# VERBINDLICHE

Textteil zum Bebauungsplan "Bremi II" und zur 1. Bebauungsplanänderung "Bremi I", Gemeinde Schönbrunn, Landkreis Bamberg.

Grundlage des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates Schönbrunn vom 29.10.1999.

## A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.  
Das zweite Vollgeschöß ist nur im Dachgeschöß zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ  
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ  
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung der traufseitigen Wandhöhe  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut.

2.5 Höhenfestsetzung der Firsthöhe  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur obersten Kante der Dacheindeckung.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßen mit Gehweg

6.2 Fußweg

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

6.4 Maßzahlen

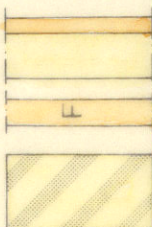
WA

II(I+D)

0.4

0.65

0



z B 65

3.1 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßen mit Gehweg

6.2 Fußweg

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

6.4 Maßzahlen

6.5 Einmündungsradius

6.6 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Trafostation (zur Erweiterung der Fläche aus "Bremit I")

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

8.3 Soweit für die Errichtung von Verteilerschränken keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden sind, werden diese auf Privatgrund errichtet.

9. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.2 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

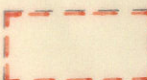
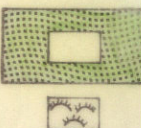
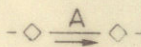
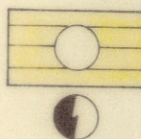
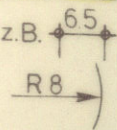
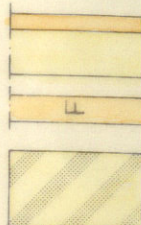
Garagen und Stellplätze:  
Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfaßten Flächen errichtet werden.  
Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)  
Leitungsrecht

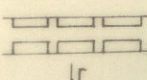
15.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichthinderr...

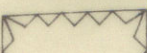
0



Ga

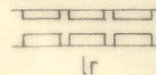


lr



Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen umrauten Flächen errichtet werden.  
Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

- 15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)  
Leitungsrecht



- 15.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Sichtdreiecke  
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.  
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

### 1. Wohngebäude

- 1.1 Dachform  
zulässig: Satteldach, auch mit versetzter Firsthöhe, Krüppelwalmdach, Walmdach, Pultdach

SD,KWD  
WD,PD

- 1.2 Dachneigung  
Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen.

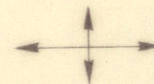
mind. 35°

- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen.  
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder SchlepPGAuben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m, Eindeckung wie Hauptdach.  
Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten  
Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2 0 m.

- 1.4 Kniestock  
Kniestöcke sind zulässig, solange die max. festgesetzte traufseitige Wandhöhe nicht überschritten wird.

- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung frei wählbar



- 1.6 Höhenlage und Geländeanpassung

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 50 cm über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes (vor Bauaushub) entlang der Gebäudeaußenwände liegen.  
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüsts nachzuweisen.

Das natürliche Gelände muß entlang der Außenwände derart angepasst werden, dass es nicht tiefer als 1,00 m unter der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante liegt.  
Ansonsten ist das natürliche Gelände weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.  
Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

### 2. Garagen

- 2.1 Dachform  
Satteldach oder abgeschlepptes Dach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude.  
Dacheindeckung wie Wohngebäude. Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig; begrünte Flachdachgaragen sind zulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

- 2.2 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig

- 2.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

- 2.4 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.  
Für Baugrundstücke, bei denen das natürliche Gelände im Bereich der Garagenzufahrt tiefer als die sie erschließende Straße liegt, gilt abweichend folgendes: Die nach Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO für Garagen an der Grenze zulässige mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m darf um bis zu 1 m überschritten werden; dabei sind Auffüllungen im Bereich Straße - Garagenzufahrt zulässig. Die Höhe der Fußbodenoberkante der Garage darf die Höhe der sie erschließenden Straße nicht um mehr als 0,1 m überschreiten.

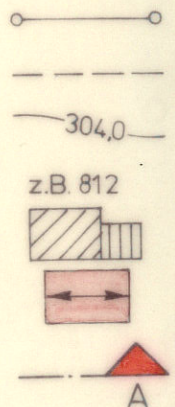
- 2.5 Stellplätze  
Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).

# FESTSETZUNGEN

3. Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.  
Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

## C. Hinweise

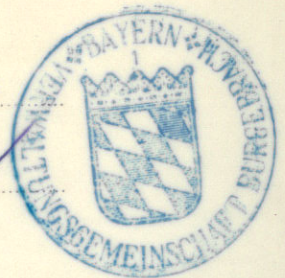
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
7. Schnittlage
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
9. Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayer.DSchG.



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremi II und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bremi I" - in das vorliegende Verfahren integriert - wurde vom Gemeinderat Schönbrunn in der Sitzung am 29.10.1999 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Schönbrunn, den 07.12.2000

1. Bürgermeister



2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Schönbrunn am 20.01.2000 durchgeführt.

Schönbrunn, den 07.12.2000

1. Bürgermeister

