

I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald folgende

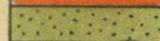
Satzung zum Bebauungsplan "Schönbrunn Nord"

Für das Gebiet "Schönbrunn Nord" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 06.04.90..., der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

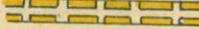
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- die *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665),
- die *Planzeichenverordnung* (PlanzV 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833),
- die *Bayer. Bauordnung* (BayBO) (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, § 9 BauGB und BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MD	Dorfgebiet, § 5 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 BauNVO*
0,25	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
0,5	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
E	offene Bauweise, nur Einzelgebäude zulässig § 22 BauNVO
	Baugrenze, § 23 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen*
	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
	Verkehrsgrünfläche
	Fußweg/Anwandweg
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

-  Baugrenze,
§ 23 BauNVO
-  Stellung der baulichen Anlagen*
-  VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
-  Verkehrsgrünfläche
-  Fußweg/Anwandweg
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Grünflächen,
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
-  Pflanzungen im öffentlichen Bereich
-  Pflanzgebot im privaten Bereich
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Abwasserkanal

siehe auch textliche Festsetzungen

I. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

In Verbindung mit den Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird im Osten als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und im Westen als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse sind mit II als Höchstgrenze festgesetzt, wobei als zweites Vollgeschöß das Dachgeschöß ausgebaut werden muß.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die im Plan kenntlich gemachte Haupt-, firststrichtung ist unbedingt einzuhalten.

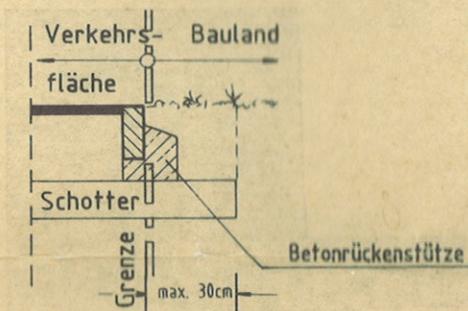
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung muß der Fachplanung vorbehalten bleiben.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit maximal 1,0 m Breite auf den Baugrundstücken liegen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche.



Diese werden, wie in nebenstehender Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotter-schicht noch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen ist der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

5. Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum vom Eigentümer zu pflanzen ist.

Folgende Arten sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich Verwendung finden:

Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Feldahorn, Liguster, Hundrose, Schneeball.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO)

1. Baugestaltung

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von $40 \pm 5^\circ$ auszuführen. Als Dachdeckung sind rotgetönte Ziegel zu verwenden. Dachgauben sind zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf $1/3$ der Firstlänge nicht überschreiten. Kniestöcke bis maximal 0,5 m sind zulässig.

Die Garagen sollten an das Hauptgebäude angebaut werden und die gleiche Dachgestaltung erhalten. Einzelne stehende Garagen müssen mit einem Satteldach ausgeführt werden.

2. Einfriedungen