



# GEMEINDE SCHÖNBRUNN I. STGW. LANDKREIS BAMBERG

# BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN ANGERFELD II STEINSDORF



**Ausgleichsmaßnahmen**  
(Details siehe Begründung)

**Ausgleichsfläche (ca. 382 qm)**  
Entwicklungsziele und Pflege:  
Streubewiese, Pflanzung wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Steinsdorf-Angerfeld" bereits durchgeführt; 2-schürige Mahd ab 15.06. mit Mähgutabfuhr bzw. -verwertung und Verzicht auf Düngung; wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Bäume

**Bereits zugeordnete Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steinsdorf-Angerfeld" mit ca. 850 qm**

**Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Angerfeld II" OT Steinsdorf**

Ausgleichsmaßnahmen Fl.Nr. 200, GmkG, Steinsdorf

maßstab: 1 : 1.000 (DinA4) bearbeitet: ws  
datum: 19.10.2017 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90461 Nürnberg, Seibenerstr. 67, 90 Tel. 0911/39357-0 Fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

**Textteil zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Angerfeld II", Steinsdorf, Gemeinde Schönbrunn i. Stgw., Landkreis Bamberg.**  
Grundlage der Bebauungs- und Grünordnungsplanaufstellung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Schönbrunn i. Stgw. vom 22.06.2017.

Präambel:  
Die Gemeinde Schönbrunn i. Stgw. erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.5.2017 und Art. 6 G v. 29.5.2017  
b) der Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017  
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015  
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016  
e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.5.2017  
f) des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... als Satzung.

**A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und § 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen im Plangebiet sowie die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
    - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
    - Zahl der Vollgeschosse
    - Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II.
    - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
    - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
      - Firsthöhe  
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Dies gilt auch für Flachdächer als oberer Abschluss des Gebäudes.  
Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloaufsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. c.) eingehalten werden.
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünflächen
  - Begrünungsbindung auf privater Grünfläche und innerhalb der Grundstücksflächen  
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig und erwünscht. Zur Begrünung der Baulfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Ein Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.
  - Minimierung der Versiegelung  
Sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nm. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltungsbote für Bäume.  
Die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht.
  - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.  
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 382 qm des Flurstücks 200, Gemarkung Steinsdorf festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine Streubewiese durch Obstbaumpflanzungen.
  - Artenschutzmaßnahmen  
Die Rodung von Gehölzen ist gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nm. 4 und 22 BauGB)  
Garagen und Carports überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden.  
Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Bauen, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis max. 10% zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- Wohngebäude
    - Dachform  
Es sind alle Dachformen zulässig.
    - Dachneigung  
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
    - Dacheindeckung  
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.  
Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m.  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen.  
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.
    - Kniestock  
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Firsthöhen eingehalten werden.
    - Stellung der baulichen Anlagen  
Die Hauptfriehtichtung ist frei wählbar.
    - Höhenlage  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 20 cm über dem Flachdach der Garage liegen. Die Garagenzufahrt darf maximal 70 cm über der Höhe des südlichen Weges an der südlichen Grundstückscke liegen.  
Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.
  - Garagen, Carports und Stellplätze
    - Dachform bei Garagen und Carports  
Es sind alle Dachformen zulässig.
    - Firsthöhen (gelten für alle Dachformen)  
Die maximale Firsthöhe beträgt 4,00 m. Gemessen wird von der fertigen Fußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
    - Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
    - Dacheindeckung  
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
    - Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.
    - Stellplätze  
Für jede Wohneinheit sind jeweils 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
  - Geländeanpassung  
Das bestehende Gelände ist 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 zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
  - Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird im Mischgebiet (MI) auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.
- C. Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Höhenlinien
  - Bestehende bauliche Anlagen
  - Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
  - Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
  - Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
  - Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.  
Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.  
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.  
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
  - Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
  - Denkmalpflege  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer-, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39; Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.
  - Immissionen durch die Landwirtschaft  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Gemeinde Schönbrunn i. Stgw. hat in der Sitzung vom 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Angerfeld II", Steinsdorf, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .....2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .....2017 hat durch Schreiben vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Schönbrunn i. Stgw. hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Angerfeld II", Steinsdorf, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

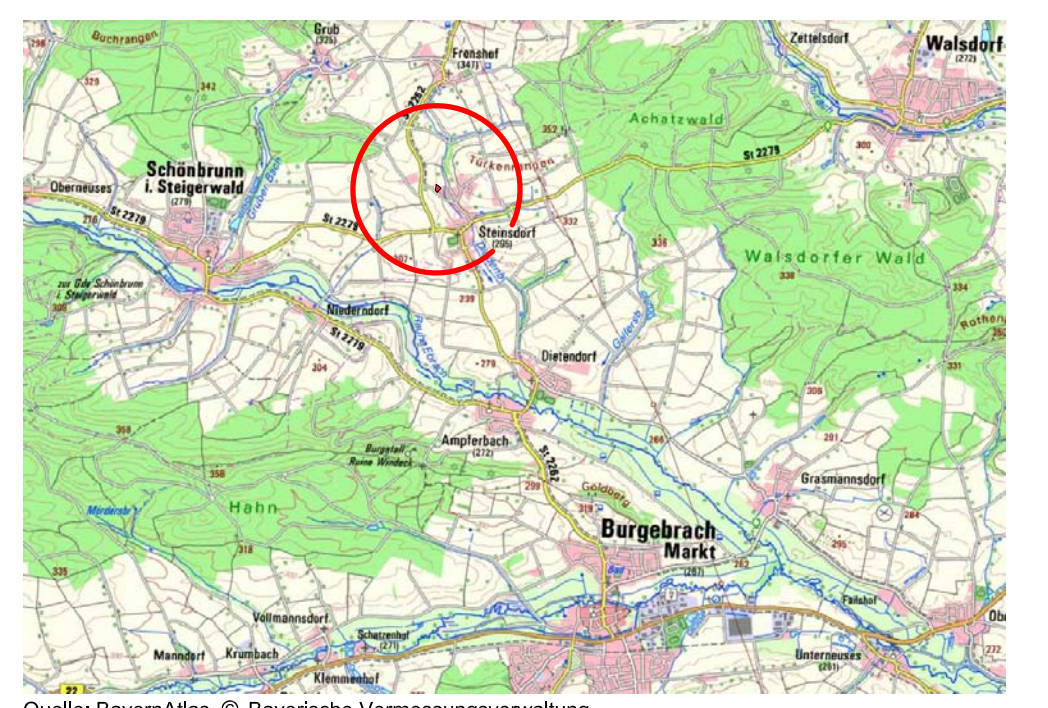
Schönbrunn i. Stgw., den ..... (Siegel)

.....  
1. Bürgermeister

Schönbrunn i. Stgw., den ..... (Siegel)

.....  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN ANGERFELD II STEINSDORF GEMEINDE SCHÖNBRUNN I. STGW. LANDKREIS BAMBERG



**BAMBERG, 22.06.2017**  
GEÄ.: 19.10.2017

**ENTWURFSVERFASSER**

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99