

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- max. zul. Gebäudehöhe über N. N.
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Flachdach
- Pflanzgebot (sh. Textziffer A7c)
- private Straßenverkehrsflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (sh. Textziffer A 10)
- Höhenbezugspunkt
- Flächen für Garagen und Stellplätze

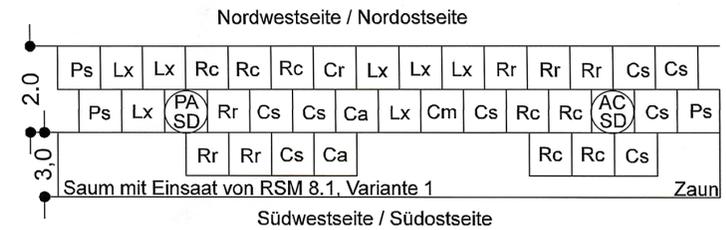
**B Hinweise**

- Grundstücksgrenze vorhanden
- Gebäudeabbruch geplant
- Flurnummer
- Bemaßung (Meter)
- Höhenlinie

Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudehöhe über N.N.	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Dachform	Bauweise	

**PFLANZSCHEMA A**

(Feldgehölz/Landschaftshecke - kein Formschnitt - mit Sträuchern und Bäumen)  
Länge: 15,0 m, Breite: 5,0 m, Pflanzabstand: 1,25 x 1,00 m



**PFLANZLISTE A:** Bäume 2. Ordnung, H. 3 x v. StU: 12cm - 14cm  
Sträucher, 2 x v. oB, Höhe: 60-100 cm

<b>Bäume 2. Ordnung</b>		
AC	Acer campestre	Feldahorn
SD	Sorbus domestica	Speierling
PA	Prunus avium	Vogelkirsche
ST	Sorbus torminalis	Elsbeere
<b>Sträucher:</b>		
Ca	Corylus avellana	Hasel
Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Lx	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Rr	Rosa rubiginosa	Weinrose

**TEXTTEIL**

**A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- A1 Art der baulichen Nutzung**  
a Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.  
b Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- A2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**  
a Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf das in der Nutzungsschablone angegebene Maß mit keinem Gebäudeteil überschreiten. Ausgenommen davon sind Kamine, Lüftungs- und Fotovoltaikanlagen.  
b Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO. Die untere Bezugshöhe für die Ermittlung der Abstandsfläche ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante des fertig gestellten Geländes auf der jeweiligen Gebäudeseite (sh. auch Textziffer A5). Die max. zulässige Wandhöhe incl. Sockel darf ein Maß von 7,0m nicht überschreiten.
- A3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Stellplatznachweis, Stauraum**  
a Die Errichtung von Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO (Garagen, überdachten Stellplätze (Carpools), Stellplätze), ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.  
b Die Errichtung von Gerätehäuschen und Einfriedungen (sh. auch Textziffer A6) gem. §14 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Fläche der Gerätehäuschen darf eine Bruttogrundfläche von 16m<sup>2</sup> je Grundstück und eine Traufhöhe von 2,3m nicht überschreiten.  
c Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche hat mind. 5,0 m zu betragen. Zu den privaten Verkehrsflächen ist kein Stauraum erforderlich.
- A4 Dachform, Dachgauben**  
a Hauptgebäude sind gemäß Planeintragung als Flachdach auszuführen.  
b Dachgauben auf Flachdächern sind unzulässig.  
c Garagen und die in Textziffer A3a genannten Nebengebäude sind mit Flachdach auszuführen.
- A5 Sockel**  
a Die sichtbare Sockelhöhe darf, gemessen zwischen OK-fertig gestelltes Gelände und OK-Rohfußboden 0,5m nicht überschreiten.
- A6 Einfriedungen**  
a Einfriedungen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.  
b Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Sockel für Einfriedungen sind unzulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante fertig gestelltem Gelände muss ein Abstand von mind. 15cm für Kleinsäuger verbleiben.
- A7 Grünordnung, Artenschutz**  
a Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist Laub abwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl (vgl. Hinweise) Verwendung finden sollten.  
b Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich nicht wenn  
1. vor der Brutzeit ab Mitte März mit den Boden- und Bauarbeiten begonnen wird  
2. notwendige Rodungsarbeiten von Gehölzen ausschließlich in dem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.  
c Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (Pflanzgebot) ist eine 2-3reihige Hecke gemäß Pflanzschema A anzupflanzen.

**A8 Regenwassernutzung und Versickerung**

a Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet. Sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen. Das Plangebiet liegt in einem Karstgebiet.

**A9 Nicht überbaute Flächen**

- a Alle zu befestigenden Flächen, (z. B. Stellplatzflächen) sind in Dränpflaster auszuführen, sofern der anstehende Untergrund versickerungsfähig ist. Dies gilt nicht für die privaten Verkehrsflächen.  
b Die nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen soweit nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

**A10 Gehrecht**

- a Die innerhalb des Plangebiets zu Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:  
G = Gehrecht zu Gunsten der Anlieger und des Freistaates Bayern  
F = Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und des Freistaates Bayern  
L = Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

**B Hinweise**

- 1 Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- 3 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- 4 Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt gemäß Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 5 Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.
- 6 Für die Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:  
**Bäume 2. Ordnung**, 2xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m:  
Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten, wie z. B. Danziger Kantapfel, Roter Boskop, Topaz, Rote Sternrenette, Prinzenapfel, Berner Rosenapfel, Landsberger Renette, Winterrambur, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Goldparmane, Schöner aus Nordhausen, Geflammt Kardinal, etc.,  
**Sträucher**, 2xv, 60/100 cm:  
Hasel, Eingriffiger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
- 7 Im Zuge der Geländeabtragungs- bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
- 8 Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung von Grundwasser während der Bauzeit) bedarf unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist im vereinfachten Verfahren beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.
- 9 Auf entsprechende und ggf. notwendige, dauerhafte Objektschutzmaßnahmen vor Grund-, Schichten- und Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne“) wird hingewiesen. Sie liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.
- 10 Im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben und von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, sowie mit landwirtschaftlichen Fahrgeräten zu rechnen. Beeinträchtigungen, die sich aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, sind hinzunehmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB am 04. DEZ. 2018 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 13. DEZ. 2019 bekannt gemacht.

**B** Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 20. DEZ. 2019 bis 21. JAN. 2020 öffentlich ausgelegt.

Schonungen, den 07. DEZ. 2021

.....  
Bürgermeister  
**Rottmann**  
1. Bürgermeister

**C** Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 13. JULI 2020 bis 27. JULI 2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Schonungen, den 07. DEZ. 2021

.....  
Bürgermeister  
**Rottmann**  
1. Bürgermeister

**D** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 22. SEP. 2020 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schonungen, den 07. DEZ. 2021

.....  
Bürgermeister  
**Rottmann**  
1. Bürgermeister

**E** Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 10. DEZ. 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Schonungen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Schonungen, den 20. DEZ. 2021

.....  
Bürgermeister  
**Rottmann**  
1. Bürgermeister

**GEMEINDE SCHONUNGEN**  
GEMEINDETEIL FORST

11. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES GESAMTBEBAUUNGSPLANS FORST  
M.: 1:1.000  
25. Nov. 2019, 23. Juni 2020, 22. Sept. 2020