

1. Zeichnerische Festsetzung:

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

MD Dorfgebiet

Wohnbereich

Landwirtschaftliche Bereich

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

Wohnbereich:

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) max. zwei Wohnhäuser mit insgesamt max.drei Wohneinheiten mit dazugehörigen Garagen

II max. zwei Vollgeschosse

WH 7 m max. zulässige Wandhöhe

SD FH 11 m max. zulässige Firsthöhe Satteldach

PD FH 9 m max. zulässige Firsthöhe Pultdach

Landwirtschaftlicher Bereich:

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

SD TH 5,5m; FH 8,5 m Satteldach - max. zulässige Traufhöhe 5,5 m; max. zulässige Firsthöhe 8,5 m

PD TH 5,5 m; FH 10 m Pultdach - max. zulässige Traufhöhe 5,5 m, max. zulässige Firsthöhe 10 m

1.3 Bauweise, Bauline, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen - Grundstückszufahrt

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A Ausgleichsflächen - Kompensationsmaßnahmen

Baum - Bestand

Pflanzbindung für Obstbäume mit Standortvorgabe, Pflanzung lt. Gehölzliste

Hecke Bestand, vorhandene Heckenstruktur ist zu erhalten

Hecke geplant

extensiv genutzte, artenreiche Wiese

Hecke Bestand, vorhandene Heckenstruktur ist zu erhalten

extensiv genutzte, artenreiche Wiese

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

877/18 Flurnummer, Die Fläche des Satzungsgebietes umfasst insgesamt ca. 30.075 m²

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

bestehende Bebauung (Gebäude/ Silo)

Regenrückhaltebecken

20-KV-Freileitung und Niederspannungskabel

Leitungsmast

Trinkwasserleitung

Abwasser

2. Textliche Festsetzung

2.1 Art der baulichen Nutzung Das Baugebiet wird festgesetzt als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die max. zulässige Wandhöhe, die max. zulässige Traufhöhe und die max. zulässige Firsthöhe.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Für das Bauland wird eine Baugrenze festgesetzt.

Weitere Festsetzungen

2.4 Dächer und deren Gestaltung Zur energetischen Optimierung der Haustechnik etc. sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für eine Solarenergienutzung zulässig.

2.5 Höhen Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude wird die Erdgeschossfußbodenhöhe OK FFB ± 0,00 festgesetzt. Die FFB-Höhe darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Höhen Wohngebäudes

Folgende Höhenfestsetzungen werden getroffen: Wandhöhe max. 7,00 m Firsthöhe Satteldachbauweise max. 11,00 m Firsthöhe Pultdachbauweise max. 9,00 m

Höhen landw. Gebäude

Bei landwirtschaftlichen Gebäuden in Satteldachbauweise darf die max. Firsthöhe von 8,5 m und die max. Traufhöhe von 5,5 m nicht überschritten werden. Bei einer Pultdachbauweise darf die max. Firsthöhe von 10,0 m und die max. Traufhöhe von 5,5 m nicht überschritten werden.

2.6 Erschließung

Die Entwässerung des Baugrundstück erfolgt über eine biologische Kleinkläranlage. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine ausreichende SBR-Anlage zu filtern inkl. Leerung der Rückstände. Im südlichen Bereich des Grundstückes wird ein Regenrückhaltebecken zum Sammeln des Regenwassers errichtet. Das überlaufende Wasser wird anschließend in den Vorfluter (Grundbach) geleitet.

2.7. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell geltenden GaStellV vom 07.08.2018.

2.8. landwirtschaftlicher Bereich

In diesem Bereich ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Wer Bodenfundamente auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG).

3.2 Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen ist zu rechnen. Diese sind von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe der Bundesstraße B303 und ist durch Immissionen vorbelastet. Es können wegen einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden, gleiches gilt für die Landwirtschaft.

3.3 Der Brand- und Feuerschutz für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Waldsachsen gewährleistet. Die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) sind vorhanden.

3.4 Der Schutzbereich der 20-KV-Freileitung beträgt 10,0 m beidseitig der Leitungssache. Der Schutzbereich des Niederspannungskabels beträgt 1,0m beidseitig der Längsachse. Die Schutzzone des Leitungsmastes beträgt 5,0m kreisförmig. Sämtliche Arbeiten innerhalb der Schutzzone dürfen nur mit Zustimmung und Absprache mit der Bayernwerk Netz GmbH durchzuführen werden. Die Hinweise und Einschränkungen im Schutzbereich der 20-KV-Freileitung und Niederspannungskabel sind zu beachten.

3.5 Durch das Grundstück Fl. Nr. 877/18, 877/17 und 877/24 verläuft die Freileitung des Wasserzweckverbands, der Schutzstreifen beträgt 3,0m beidseitig und ist einzuhalten. Die Grunddienstbarkeit der Leitung ist im Grundbuch eingetragen.

3.6 Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (organoleptische Auffälligkeiten, schädliche Bodenveränderungen, Hausmüllablagerungen, etc.) schließen lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen, Hang- und Schichtwasser sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist verboten. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind beim Landratsamt Schweinfurt rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen.

4. Textliche Festsetzung der Grünordnung

4.1 Grünordnung Die nichtüberbauten Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Gehölzauswahl ist einheimischen Arten entsprechend der Artenliste der Vorzug zu geben.

2. Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes ist pro angefangene 500 m² versiegelte Fläche ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.

3. Die Bepflanzung zur freien Landschaft ist einheimischen Gehölzen autochthoner Herkunft zu gestalten. Die Eingrünung erfolgt als freiwachsende, 4-8 reihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Gehölzliste.

4. Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

5. Streuobstwiese: Anlage einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese aus autochthonem Saatgut mit zwei-schüriger Mahd unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel und einer Bewirtschaftungspause zwischen dem 15.08 und dem 30.08. Das Mahdgut ist von der Ausgleichsfläche zu entfernen und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

6. Flächen zum Ausgleich für den Eingriff in den Boden, Natur und Landschaft -> siehe Grünplan des Büro Grüne-Akzente ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26. JULI 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bucher Straße" im Gemeinderat Schonungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07. SEP. 2022 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Schonungen, den 1.1. DEZ. 2024

Bürgermeister Röttmann 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29. JUNI 2022 hat in der Zeit vom 12. SEP. 2022 bis 28. SEP. 2022 stattgefunden.

Schonungen, den 1.1. DEZ. 2024

Bürgermeister Röttmann 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29. JUNI 2022 hat in der Zeit vom 18. AUG. 2022 bis 21. SEP. 2022 stattgefunden.

Schonungen, den 1.1. DEZ. 2024

Bürgermeister Röttmann 1. Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. MAI 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. MAI 2023 bis 30. JUNI 2023 beteiligt.

Schonungen, den 1.1. DEZ. 2024

Bürgermeister Röttmann 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. MAI 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. MAI 2023 bis 30. JUNI 2023 öffentlich ausgelegt.

Schonungen, den 1.1. DEZ. 2024

Bürgermeister Röttmann 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schonungen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. SEP. 2024 den Bebauungsplan "Bucher Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13. JUNI 2024 als Satzung beschlossen.

Schonungen, den 1.1. DEZ. 2024

Bürgermeister Röttmann 1. Bürgermeister

Ausgefertigt 13. FEB. 2025

Schonungen, den 1.1. DEZ. 2024

Bürgermeister Röttmann 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bucher Straße" wurde am 14. FEB. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schonungen, den 19. FEB. 2025

Bürgermeister Röttmann 1. Bürgermeister

Gemeinde Schonungen - Landkreis Schweinfurt

BEBAUUNGSPLAN "Bucher Straße", auf den Fl. Nr. 877/18, 877/22, 877/24 und 877/14, 877/17 (Teilflächen), GT Waldsachsen, Gemeinde Schonungen

Mit integrierter Grünordnung im Gemeindeteil Waldsachsen

Bebauungsplan Stand: 13.06.2024

M 1:1000

Architekturbüro Benedikt Gerber ■ ■ ■

extensiv genutzte, artenreiche Wiese



Maßstab 1:1000 Gemarkung Waldsachsen