



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauteilplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- gepl. öffentl. Straßenverkehrsfläche in unterschiedlichen Breiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Ausführung des öffentlichen Raumes erfolgt entsprechend eines zu erstellenden Gestaltungsplanes und hat in ihrer Darstellung Hinweischarakter.
- vorr. öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in wasserdrückender Bauweise mit straßenbegleitenden Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 15 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen (Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- beschränktes Dorfgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO). Die genannten Nutzungen sind ausschließlich zulässig.
- offene Bauweise
- max. Anzahl der Vollgeschosse
- eingeschossig + ausbaufähiges Dachgeschoss
- zweigeschossig
- zweigeschossig + ausbaufähiges Dachgeschoss
- SD
- Satteldach
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ein- und Ausfahrt (zwingend)
- Umgrünung von Flächen für Garagen bzw. Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Wasserfläche (offener Graben)
- Wasserfläche
- öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (offener Graben / Entwässerungsmulden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalte- bzw. Absatzbecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- private Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (offener Graben / Entwässerungsmulden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen (20 kV-Kabeltrasse der ÜWU AG)
- Fläche für die Abfallsorgung (Recycling-Container)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Ortsrande Grünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Grünanger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Kinderspielfeld) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Parkanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliches Pflanzgebot für Großbäume gem. Ziff. 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- vorr. Bäume und Sträucher, die zu erhalten sind
- Öffentl. Pflanzgebot für eine vielfältig aufgebaute Eingrünung gem. Ziff. 3.3 und Pflanzschema A (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Großbäume gem. Ziff. 3.1 und 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Landschaftsgerechte Heckenpflanzungen gem. Ziff. 3.1, 3.4 und 4.3 Pflanzschema B
- Vorr. Wohngebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorr. Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien
- vorr. 20 kV-Freileitung der ÜWU AG

1.3 Für die Hinweise

- Bei der Durchführung von Bauplanungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom bzw. der ÜWU AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitung erforderlich.
- Bäume und Heftwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu den Leitungen der Versorgungsunternehmen gepflanzt werden bzw. es sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Versorgungsleitungen zu treffen.
- Der Einbau von Spülkästen sowie die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- Schutz vor Grundwasser: Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasser-dichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen sollte unver-schmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, ver-sickert werden oder zur Regenwasserentlastung in Hausabfall und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff, etc., oder Mulden, offene Erdbecken, Riegeln) mit Überläufen in die Kanalisation aufgefängt werden. Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwasserzweck) zu achten. Für die Sammelbehälter werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 1,0 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird; 1,5 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn der Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
- Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- Drainanlagen: Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder kann eine zeit-weise Immissionsbelastung (z.B. Geruch, Staub, usw.) für die angren-zende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.
- Bezug nehmend auf Art. 69 Abs. 1 Bayer. Bauordnung ist die untere Immissionsschutzbehörde bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Immissionen verbunden sind, zu hören.
- Für die nachrichtlichen Übernahmen: Wer Bodendenkmäler aufzufinden ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auf-finden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu be-lassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DStGG).
- WEITERE FESTSETZUNGEN
- Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO beschränktes Dorfgebiet (MD), gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO
- Im MD-Gebiet wird die Grundstücksgrenze mit mind. 800 qm festgesetzt.
- Im MD-Gebiet sind zulässig: 1. Wirtschaftsflächen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehö-rigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 3. sonstige Wohngebäude. Im MD-Gebiet nicht zulässig sind: 1. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstige Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, ge-sundheitliche und sportliche Zwecke, 5. Gartenbaubetriebe, 6. Tankstellen.
- Für das Baugelände wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Die geplanten Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke im Mittel nicht höher als 0,50 m über OK-Straße liegt.
- Die Traufhöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude wird mit max. 3,50 m festgesetzt. Für 2-geschossige Gebäude wird die Traufhöhe mit max. 6,50 m festgesetzt.
- Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- Evtl. sich im Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvor-sprung am Ortsgang mit 10 bis 30 cm festgesetzt.
- Für die Dachdeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel und Betondachsteine zugelassen.
- Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- Dachgauben sind nur auf den geplanten Haupt- und Nebengebäuden als Satteldachgauben und/oder Schiepgauben zulässig. Die Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,5 m, die Gesamt-breite der Giebelbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauen muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Alle Gauen eines Gebäudes sind in Form und Material gleichartig auszuführen. Der Firstpunkt der Giebeln muß mind. 1,00 m unter den First des Hauptgebäudes liegen.
- Zwerggiebel sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerggiebel darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang darf nicht kleiner als 3,50 m sein. Die Firsthöhe des Zwerggiebels muß mind. 1,5 m unter den First des Hauptgebäudes liegen.
- Für alle in einem Wohngebäude geplanten Fenster sind stehende, rechtwinkeli-gie Formate zu wählen, die aufeinander abzustimmen sind. Formate über 1,20 m Breite sind durch senkrechte Teilungen zu untergliedern. Für alle Fenster eines Gebäudes ist darauf zu achten, daß die Seitenlängen der Fenster bzw. Fensterflügel im gleichen Verhältnis sind.
- Für alle Wohngebäude sind im Wohnbereich mind. 15 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, wel-cher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des je-weiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergelagerten Garagen sind ein-heitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firsthöhe der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig, ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschrei-ten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden fränkische Holzstaketeneinfriedungen vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nur im neu über-plannten Baugelände nicht erlaubt (nördl. des Hesselbacher Weges und westl. der Eberthäuser Straße bzw. westl. der vorh. Bebauung).
- Um unzumutbare Rauchgasbelastungen soweit als möglich auszuschließen, muß mind. eine Lüftungsöffnung im Wohnraum (z.B. Fenster und Türen ins Freie) a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mind. 15 m entfernt sein bzw. b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brenn-stoffe angeschlossen sind, mind. 8 m entfernt sein oder c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen (Bezugspunkt ist die Lüftungsoberrante).
- Aufgrund des möglichen Tierbestandes und der technischen Ausführung des Stalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 74 wird der Abstand zum nächsten zuläs-sigen Wohnhaus mit mind. 30 m (gemessen zwischen den vorh. Abfallkaminen und den Außenkanten der gepl. Wohngebäude) festgesetzt.

Die Bebauungsplanung mit Neufassung setzt alle bisherigen zeich-nischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs-planes "Reßwiesen - Huthwiesen" der Gemeinde Schonungen außer Kraft.

FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNDORDNUNG

Auf privaten Grundstücken sind je 200 qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume, lokal-typische Sorten und mind. fünf heimische Sträucher zu pflanzen und zu unter-halten. Geeignete Arten sind aus der Gehölzartenliste unter Ziff. 4 auszuwäh-len. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inge-brauchnahme der betreffenden Flächen vorzunehmen.

Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ein-schließlich der Stellplätze mit ihren Zufahrten, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie Schotter, Schot-terrasen, Pflaster mit Rassenfugen, etc. auszurichten.

Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandeingrünung ist zu gebohe-rer Zeit mit einer qualifizierten Gestaltungspläne zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem in die-ser Sparte versierten Fachmann, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekt, zu er-stellen.

Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen streng wir-ender Hecken, z.B. mit Thuja, ist nicht zulässig.

Hinweis

Für alle Anpflanzungen werden standortgerechte, heimische Arten empfohlen (s. Gehölzliste).

Die als Anhang zur Begründung beigelegten Pflanzenschemata sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

4.1 Großkronige Bäume	- Rotbuche
Fagus sylvatica	- Stieleiche
Quercus robur	- Traubeneiche
Quercus petraea	- Winterlinde
Tilia cordata	- Bergahorn
Acer pseudoplatanus	- Spitzahorn
Acer platanoides	- Esche
Fraxinus excelsior	
4.2 Mittelkronige Bäume	- Feldahorn
Acer campestre	- Hainbuche
Carpinus betulus	- Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus aucuparia	- Mehlbeere
Sorbus aria	- Elsbeere
Sorbus torminalis	- Spierlärche
Sorbus domestica	- Vogelkirsche
Prunus avium	
4.3 Sträucher	- Haselnuß
Corylus avellana	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	- Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	- Schlehe
Prunus spinosa	- Hundrose
Rosa canina	- Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	- Traubenholunder
Sambucus racemosa	- Holzapfel
Malus sylvestris	- Wildbirne
Pyrus communis	- Salweide
Salix caprea	- Pfaffenblütchen
Eunymus europaeus	
4.4 OBSTORTENLISTE	
Äpfel	- Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Er-bachhöfer, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Ro-ter Richard, Gewürztrinken, Goldparmäne, Hausapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wil-helm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Boh-napfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trieler Wein-apfel, Wiltshire, Winterarabur
Birnen	- Gulte Graue, Kaltenkopf, Holleibuch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreich Weinbirne, Pastorenbirne, Philipps-birne, Schweizer Wasserbirne
Sonstige Obstsorten	- Fränkische Hauszwetsche
Juglans regia (Walnuß)	

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 15. DEZ. 1999 im Rathaus in Schonungen öffentlich ausgestellt.

Schonungen, 13. JUNE 2000

Die Gemeinde Schonungen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 4. APR. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.

Schonungen, 13. JUNE 2000

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungs-verfahren zu beteiligen ist. (der Prüfungsbericht nach dem und dem Inhalt des Bebauungsplanes zu entnehmen sind)

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 4. APR. 2000 ist am 13. JUNE 2000 durch den Rat der Gemeinde Schonungen Art. 22 öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungs-plan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Schon-ungen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Wei-ter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraft-gefahren (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB n.F.)

Schonungen, 13. JUNE 2000

GEMEINDE SCHONUNGEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
7.AENDERUNG MIT NEUFASSUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
REßWIESEN - HUTHWIESEN
MIT INTEGR. GRÜENORDNUNG
GT. LOEFFELSTERZ M. 1:1000

OERLENBACH, 08.05.1998
ÜBERARBEITET, 09.03.1999
ÜBERARBEITET, 21.09.1999
ÜBERARBEITET, 04.04.2000

ARCHITEKTURBÜRO
PETTINELLA PARTNER GBR
GEOMETRIEN
97714 OERLENBACH
TELEFON 09361 922 7400 FAX 09361 922 7400

DER ARCHIT.:
ARCHITEKTURBÜRO
PETTINELLA PARTNER GBR
GEOMETRIEN
97714 OERLENBACH
TELEFON 09361 922 7400 FAX 09361 922 7400