Gemeinde Schonungen – Ortsteil Waldsachsen
Renaturierung des Grundbachs

Übersichtskarte M 1: 5000

AUSGLEICHSMAßNAHME
GEM. ZIFFER 3.2 DER
TEXTLICHEN FEST-
SETZUNG DER GRÜNORDNUNG

M 1 : 2000

1 ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- S.U. öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- I/II+D max. Zahl der Vollgeschosse: Hangbauweise bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoß
- SD Satteldach
- 35°–45° Dachneigung
- 0.35 Grundflächenzahl
- 0.4 Geschoßflächenzahl
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).
- bestehende Obstbäume, soweit sie nicht in den Bereich der Baugrube fallen sind zu erhalten.
- vorhandene Heckenstrukturen, die zu erhalten sind
- Private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzgebot für eine mind. 3-reihige Landschaftshecke gemäß Pflanzschema-A (s. Anhang 1 der Begründung)

1.2 Für die Hinweise

- z.B. Geländeschnitte
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1775/1 Flurstücksnummern

1.2.1 Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes bzw. Hangwasseraustritten empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen bzw. sind die Kellergeschoße entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Wassereinbrüchen zu schützen.

1.2.2 Im gesamten Baugebiet wird der Einbau von Spülkästen in die WCs sowie wassersparenden Armaturen und Geräten empfohlen.

1.2.3 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zulässt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden.

1.2.4 Mülltonnen sind so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können, bzw. in Mülboxen eingebaut werden.

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

2 WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

2.3 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschoße i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Zahl der Vollgeschosse außer betracht.

2.4 Dachgauben sind nur als Sattel- und Schleppgauben ab 38° Dachneigung zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben darf max. 1,50 m nicht überschreiten, die Gesamtbreite der Dachgauben darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.

2.5 Konstruktive Widerlager bis zu einer Maximalhöhe von 50 cm sind zulässig, gemessen von OK-Rohecke bis UK-Sparren an der Aussenseite der Aussenwand.

2.6 Für die Talseite wird eine max. Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Soweit erforderlich sind entsprechende Auffüllungen auf der Talseite vorzunehmen.

2.7 Auf den Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig. Für die Dacheindeckung werden Ziegel oder Betondachsteinen in roter oder rotbrauner Farbe vorgeschrieben. Alternativ ist eine Dachbegrünung möglich.

2.8 Die Garagengebäude sind auf eine Länge von max. 8,00 m zu beschränken. Die bergseits der Straße zu errichtenden Garagen können mit waagrechten oder talseits geneigten Flachdächern versehen werden, deren Neigung nicht mehr als 5 Grad beträgt.
Bei einer Grenzbebauung darf die Wandhoehe gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO der Garage im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.

2.9 Sofern keine Garagen errichtet werden, sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

2.10 Die Fassaden aller Gebäude sind nur in gedeckten Farben zulässig, grelle und weiße Anstriche sind nicht gestattet.

2.11 Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO untersagt.

2.12 Die Errichtung von Ställen für die Kleintierhaltung ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO untersagt.

2.13 Die max. Höhe der Einfriedungen wird mit 1,20 m festgesetzt.
Als Einfriedung an Straßen und Plätzen sollte bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchtetragenden Gehölzen Verwendung finden. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja ist nicht zulässig.

2.14 Terrassenanfüllungen müssen dem natürlichen Gelände angepasst werden. Geländeübergänge sind sanft anzuziehen und auszurunden. Die max. Böschungsneigung darf das Verhältnis 1:2 nicht überschreiten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Grundstück nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

2.15 Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 700 qm nicht unterschreiten.

2.16 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen.

2.17 Die Anzahl der Wohneinheiten im Wohngebäuden wird je Wohngebäude mit max. 3 WE festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.18 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

2.19 Die Geländeschnitte I–I und II–II – Anhang 2 der Begründung – sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3 Festsetzungen der Grünordnung

3.1 Je Grundstück ist mind. 1 großkroniger Laubbaum und ca. 40 qm einheimische Gehölzer und Sträucher zu pflanzen.

BÄUME: Neben Obstbäumen sind zu bevorzugen:
Winterlinde, Spitzahorn, Eiche, Kirsche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn

STRÄUCHER: Beerensträucher, Hasel, Liguster, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Schlehe, Hartriegel und Wildrosen sind zu bevorzugen.

Fremdländische Gehölze sind nicht zulässig.

3.2 Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche der Nr. 899/4 im Gemeindefeld Waldsachsen (ca.400qm) der bereits geplanten Ausgleichsmaßnahme "Renaturierung des Grundbaches in Waldsachsen" angesetzt.

3.3 Die nordwestliche Teilfläche (ca. 400 qm) der Fl. Nr. 899/4 "Renaturierung des Grundbaches in Waldsachsen" der Gemeinde Schonungen, Gmkg. Waldsachsen wird gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

3.4 Das Pflanzschema-A – Anhang 1 der Begründung – ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.2000 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Flammenleite" in Schonungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.10.2000 bekannt gemacht.
Schonungen, 04. OKT. 2004
Hartmann
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. JULI 2000 wurde einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. AUG. 2000 bis 13. SEP. 2000 öffentlich ausgelegt.
Schonungen, 04. OKT. 2004
Hartmann
Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. DEZ. 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 24. JUN. 2002 bis 2. AUG. 2002 beteiligt.
Schonungen, 04. OKT. 2004
Hartmann
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Schonungen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11. MAI 2004 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15. APR. 2003 als Satzung beschlossen.
Schonungen, 04. OKT. 2004
Hartmann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 01.10.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Schonungen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden.
Schonungen, 04. OKT. 2004
Hartmann
Erster Bürgermeister

GEMEINDE SCHONUNGEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
2. AENDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN "FLAMMENLEITE" IN SCHONUNGEN M. 1:1000

OERLENBACH, 14.03.2001
UBERARBEITET, 12.07.2001
UBERARBEITET, 11.12.2001
UBERARBEITET, 23.07.2002
UBERARBEITET, 15.04.2003

DER ARCHITEKT:

HAHN & KOLLEGEN
Architektenbüro
97688 Bad Kissingen, Rossmarkt 32
Tel. 0971/6 09 30 Fax 0971/609 30 33