# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "TIEFER GRABEN" SCHONUNGEN

## Legende

### I. Planfestsetzungen

Füllschema Nutzungsschablone

| A | |
|---|---|
| B | C |
| D | E |
| F | |

A Art der baulichen Nutzung
B Grundflächenzahl GRZ
C Geschossflächenzahl GFZ
D Zahl d. Vollgeschosse
E Dachneigung
F max. Firsthöhe

**1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1 Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

SO1 EZH – Sondergebiet Einzelhandel und Gastronomie, maximale Verkaufsflächengröße 1.500 qm

SO2 EZH – Sondergebiet Einzelhandel, maximale Verkaufsflächengröße 1.000 qm

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,8 – 2.1 Grundflächenzahl nach § 19 Bau NVO
GFZ 0,4 – 2.2 Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
II – 2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
0°bis 15° – 2.4 zulässige Dachneigung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO

**4. Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr mit Maßangabe
4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
P G – 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park- Grünstreifen mit großkronigen Laubbäumen I. Ordnung (nach Anhang I) im Abstand von 10-15m

**5. Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25**

5.1 Laubbäume mit etwaiger Standortbindung gemäß 3.4.1 und 3.4.2 Textl. Festsetzungen
2 rh – 5.2 2-reihige - Landschaftshecken mit etwaiger Standortbindung (alle 10m mit 5m langen Lücken) gemäß 3.4.3 Textl. Festsetzungen
4 rh – 5.3 4-reihige - Landschaftshecken mit etwaiger Standortbindung gemäß 3.4.3 Textl. Festsetzungen
Block – 5.4 Geschlossene Pflanzung (Block) - Landschaftshecken mit etwaiger Standortbindung gemäß 3.4.3 Textl. Festsetzungen

**6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser§9 (1) Nr. 12 und 14**

6.1 Fläche für Versorgungs- /Entsorgungsanlagen
6.2 Abwasser
6.3 Elektrizität
RRB – 6.4 Regenrückhaltebecken

**7. Sonstige Planzeichen**

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB
7.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung feizuhalten sind nach § 9 (1) FStrG
7.3 Sichtdreieck

### II. Hinweise

1. vorhandene Grundstücksgrenzen
54/1 – 2. Flurnummern
3. bestehende Gebäude
4. Wendehammer Rückbau nach Beendigung des 1. Bauabschnittes
5. Druckleitung
6. Abwasserleitung
7. Trinkwasserleitung

### III. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
**SO1**
Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 qm sowie einer Nutzfläche für Gastronomie von 120 qm.
Zulässig sind nur Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Sortimente anderer Warengruppen.
**SO2**
Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 qm.
Zulässig sind nur Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Sortimente anderer Warengruppen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)**
Für die Sondergebiete SO1 und SO2 wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,8 |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | 0,4 |
| Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse | II |
| Max. zulässige Firsthöhe, gemessen ab Straßenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes | 10m |

**1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Das festgesetzte Leitungsrecht ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger.

**2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**
**2.1 Dachform, Dachneigung**
In den festgesetzten Sondergebieten sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0-15° zulässig.
Eine optisch unauffällige Dachgestaltung ist vorzunehmen.
Bei Flachdächern sind ausschließlich die Dachfarben Rotbraun oder Anthrazit zulässig.

**2.2 Dachaufbauten**
Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

**2.3 Einfriedung**
Es sind keine Einfriedungen zulässig.

**2.4 Werbeanlagen**
Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Straßen- und Eisenbahnverkehrs darf durch die Werbeanlagen und deren Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden.
Beleuchtungen, Photovoltaik und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigunge der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

**3 Grünordnung**
**3.1** Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

**3.2 Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)**
Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt mithilfe eines Schmutzwasserpumpwerks über einen Schmutzwasserkanal, welcher an den bestehenden Schmutzwasserkanal an den Goldellern anschließt. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.
Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der anliegenden Grünflächen.
Überschüssiges Regenwasser wird in das südlich entstehende Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt in den bestehenden, parallel zur Bahnlinie laufenden Graben abgegeben.

**3.3 Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.
Zum Schutz der Pflanzungen sind im Bereich der Wurzelteller keine Kanäle, Kabel und sonstige Leitungstrassen einzubringen.

**3.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
**3.4.1 Anpflanzungen im öffentlichen Bereich**
Entlang der Erschließungsstraße sind 21 Stück, großkronige Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Zu verwenden sind Hochstämme, mind. 3xv, 14-16 cm. Der etwaige Standort und ein Pflanzabstand von mindestens 12m und höchstens 15m ist dabei einzuhalten. Die Baumscheiben sind in einer Größe von 2,50m x 2,50m auszuführen und mit Stauden zu bepflanzen oder anzusäen.
Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu (z.B. Hochbord), die Bäume selbst vor Stammbeschädigungen (z.B. Baumschutzbügel) zu schützen. Die Baumstandorte sind von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.
Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen zu treffen.

**3.4.2 Anpflanzungen im privaten Bereich**
Innerhalb der Sondergebietsflächen SO1 sowie SO2 sind insgesamt 17 Bäume I. Und 6 Bäume II. Ordnung gemäß Plandarstellung zu pflanzen.
Die Arten und Qualitäten sind der „Pflanzliste Einzelgehölze" im Anhang I zu entnehmen.
Die Hochstämme sind mit etwaiger Standortbindung festgesetzt. Ein Mindestabstand zwischen den Bäumen von 12m ist dabei einzuhalten.
Die Baumscheiben sind in einer Größe von 2,50m x 2,50m auszuführen und mit Stauden zu bepflanzen oder anzusäen.

Die entstehenden Grünflächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen und zu pflegen.

**3.4.3 Anpflanzungen im privaten Bereich, Pflanzschema für 2- bis 4- reihige Landschaftshecken**
Innerhalb der Sondergebietsflächen sind in SO1 und SO2 10% der Grundstücksfläche mit landschaftsgerechter Heckenpflanzung zu bepflanzen.
Die Pflanzungen dieser 2- bis 4-reihigen Hecken sowie einer blockartig geschlossenen Heckenstruktur im Nordwesten des Grundstücks sind gemäß der Darstellung im Bebauungsplan vorzunehmen. Der Standort aller Hecken ist dabei in etwa einzuhalten.
Das Pflanzschema sowie die Qualitäten sind dem Anhang II zu entnehmen.

*2rh:* Die Hecke im Nordosten des Geltungsbereiches wird in 2-reihiger Ausführung angelegt und darf alle 10m mit einer 5m langen Lücke unterbrochen werden.
*4rh:* Die im Plan dargestellten 4-reihigen Hecken werden gemäß des Pflanzschemas im Anhang II mit einer unregelmäßigen Wiederholung um 2 Zeilen der angegebenen Pflanzreihenfolge bepflanzt.
*Block:* Die als geschlossener Block zu pflanzende Hecke wird gemäß des Pflanzschemas im Anhang II mit einer unregelmäßigen Wiederholung der angegebenen Pflanzreihenfolge bis zum Erreichen der Gesamtgröße bepflanzt.

**3.4.4 Vollzugsfrist**
Die Anpflanzung im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebietserschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.
Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

**3.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten**
Oberbodensicherung und –wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen.
Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).
Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

**3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben**
**3.6.1 Gehölzrodung**
Das Fällen und Schneiden von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

**3.6.2 Baubeginn auf Landwirtschaftlichen Nutzflächen**
Baubegin verbindlich zwischen 01.10 und 28.02, alternativ zulässige Baumaßnahmen sind im Schutzzeitraum zwischen 01.03 und dem 1.10. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet wurde bzw. wenn im Rahmen einer Begehung ein Biologe keine Brutstätten feststellt.

**3.6.3 Schutz angrenzender Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes**
Während der Bauzeit ist zur Sicherung bzw. zum Schutz von Gehölz- bzw. Vegetationsbeständen außerhalb des Baufeldes in nördliche Richtung ein Bauzaun aufzustellen.

**4. Flächen für Die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)**
Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist nach detaillierten Objektplänen insbesondere im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt und dem Wasserwirtschaftsamt, auszuführen.

**5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
**5.1 Bodenfunde - Denkmalpflege**
Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memmelsdorf sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde in Schweinfurt anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

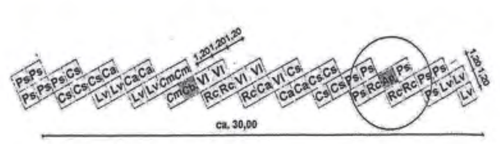
**5.2 Entwässerung**
Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Der neue Schmutzwasserkanal schließt an den bestehenden Schmutzwasserkanal an den Goldellern an. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der Grünflächen. Überschüssiges Regenwasser wird in das südliche Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt in einen bestehenden Graben abgegeben.

**Anhang I :**

**Pflanzliste, Einzelgehölze**
Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

| | | |
|---|---|---|
| **Bäume 1. Ordnung** | | |
| Acer platanoides | Spitzahorn | H, 3xv, 14-16 |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | H, 3xv, 14-16 |
| Quercus robur | Stieleiche | H, 3xv, 14-16 |
| Tilia cordata | Winterlinde | H, 3xv, 14-16 |
| Ulmus laevis | Flatterulme | H, 3xv, 14-16 |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | H, 3xv, 14-16 |
| **Bäume 2. Ordnung** | | |
| Acer platanoides 'Globosum' | Kugel-Ahorn | H, 3xv, 14-16 |
| Betula pendula | Sand-Birke | H, 3xv, 14-16 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | H, 3xv, 14-16 |
| Prunus avium | Vogelkirsche | H, 3xv, 14-16 |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | H, 3xv, 14-16 |

Anhang II
**Pflanzschema B für 2 reihige Strauchhecke**
**Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes**




**(Beispiel, unmaßstäblich)**

**Gehölzartenverteilung:**

| Baumarten: | | Straucharten: | |
|---|---|---|---|
| Hochstamm | | Sträucher | |
| Ap 1 Acer platanoides (Spitzahorn) | 1% | Ca 8 Corylus avellana (Haselnuß) | 16% |
| | | Cs 9 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | 18% |
| Heister | | Ee 7 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | 15% |
| Cb 1-2 Carpinus betulus (Hainbuche) | 1-2% | Lv 7 Ligustrum vulgare (Rainweide) | 14% |
| | | Ps 10 Prunus spinosa (Schlehe) | 20% |
| | | Rc 7 Rosa canina (Hundsrose) | 14% |
| **Gesamt** | 3% | | 97% |

alternativ verwendbar:
Acer campestre (Feldahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

**Pflanzdichte:**
Der Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,20 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

**Pflanzqualität und Größe für Heckenpflanzungen:**
1% Baumarten I. und II. Ordnung als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mind. 14-16 cm und
2% Baumarten I. und II. Ordnung als Heister, 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150-250 cm
97 % Straucharten als Sträucher 2x verpflanzt, ab 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

### IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Tiefer Graben" für die Grundstücke 529, 530 sowie Teilflächen von 528, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537 am 25.06.2013 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 28.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (1) Satz 2 BauGB).
Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 07.07.2014 bis einschließlich 25.07.2014 stattgefunden.

Schonungen, den 30. MAI 2016

Rottmann
Bürgermeister

2. Der Bebauungsplanentwurf mit integrierter Grünordnung hat mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 10.12.2014 sowie ein weiteres mal vom 06.03.2015 bis 20.03.2015 und ein drittes mal vom 10.08.2015 bis einschließlich 10.09.2015 öffentlich ausgelegen.
Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 sowie ein weiteres mal vom 06.03.2015 bis einschließlich 20.03.2015 durchgeführt (§ 4 (2) Halbsatz 2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB am 31.10.2014 bzw. 27.02.2015 bzw. 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Die nach § 4 (2) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Schonungen, den 30. MAI 2016

Rottmann
Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan am 05. [illegible] 2016 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Schonungen, den 30. MAI 2016

Rottmann
Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 23. SEP. 2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird mit seiner Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermann Einsicht bereitgehalten und kann bei der Gemeinde während der Dienststunden eingesehen werden.
In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen (§ 215 (2) BauGB). Ebenso wurde auf die Bestimmungen des § 44 (3) Satz 1 und 2 und § 44 (4) BauGB (Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) hingewiesen (§ 44 (5) BauGB).
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schonungen, den 15. NOV. 2016

Rottmann
Bürgermeister

*Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-Schonungen-Süd" (August 1998) werden mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Tiefer Graben" für das betreffende Gebiet ganzheitlich aufgehoben.*

| Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tiefer Graben" Schonungen | | | |
|---|---|---|---|
| Plan Nr.: 1.0 | Planart: BP | Maßstab: 1:1.000 | Proj. Nr.: 1320 / Datum: 05.04.2016 |
| Planung: Dipl. Ing. Marion Ledermann LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt, Tel.: 09776-7463, Fax: 09776-7073633 | | Bauherr: Gemeinde Schonungen, Marktplatz 1, 97453 Schonungen, T: 09721/ 7570-0 | |