



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- Untergeschoße, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- öff. Parkplatz
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öff. Straßenverkehrsfläche
- öff. Fuß- und Radweg
- öff. Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
- öff. Pflanzgebot (gemäß Textziffer A8c)
- Heckenstreifen (gemäß Textziffer A8c, Abs.2)
- öff. Regenwasserüberlauf - unterirdische Entsorgungsleitung
- Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. Nr. 20 BauGB - Ausgleichsflächen
- öffentliche Grünfläche - Baugebietseingrünung
- Flächen für die Landwirtschaft
- Leitungsrecht
- Böschung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise

**B Hinweise**

- geplante Grundstücksgrenze
  - entfallende Grundstücksgrenze
  - Höhenlinie
  - Flurnummer
  - geplantes Gebäude
- Füllschema der Nutzungsschablone

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- A1 Art und Maß der Nutzung**
- a Die im WA-Gebiet gem. §4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Schank- und Speisewirtschaften - ist gem. §1 Abs.5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - b Die im WA-Gebiet gem. §4 Abs.3 Ziffer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - c In Wohngebäuden sind max. drei Wohneinheiten - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
  - d Die zulässige Firsthöhe darf max. 9,0m nicht überschreiten. Als Maß gilt der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens, bis zur Oberkante der Firstziegel (Firsthöhe).
- A2 Abstandsflächen**
- a Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
  - b Garagen einschließlich Nebenräumen und Nebengebäude dürfen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO bzw. die entsprechenden, maßgeblichen Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen. Soweit Grenzgaragen die Vorschrift über Grenzgaragen in der BayBO auf Grund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch auf der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrt zur Garage im Mittel mit Gefälle zur Garage angelegt ist, die Länge des Garagengebäudes max. 8,0m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,0m beträgt.
- A3 Stellplätze, Garagen**
- a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Der ermittelte Wert ist auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.
  - b Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,0m, max. 9,0m zu errichten. Kellergaragen sind unzulässig.
- A4 Dächer, Dacheindeckungen, Dachaufbauten**
- a Gebäude mit Flachdach (<6° Dachneigung) und Nur-Dach-Häuser sind unzulässig.
  - b Dacheindeckungen sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Daneben sind Dachbegrünungen und Blecheindeckungen, bei Wintergärten Dachverglasungen zulässig. Dacheindeckungen aus Trapezblech bzw. großformatigen Wellplatten sind nicht zulässig.
  - c Transformatorstationen haben sich in Dachform und Dachneigung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
  - d Bauliche Verbindungen von Gebäuden (mit Ausnahme von Garagen) sind so auszuführen, dass Traufhöhe, Gesimmsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind.
  - e Dachgauben sind zulässig. Mit Ausnahme von Schleppegauben dürfen sie einzeln eine Breite von 2,0m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Schleppegauben sind ohne vorgenannte Längenbegrenzungen allgemein zulässig. Alle Gauben haben einen Abstand zum Ortsgang von mind. 1,5m einzuhalten. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- A5 Sockel, Aufschüttungen, Abgrabungen**
- a Die Sockelhöhe darf bei bergseits der Erschließungsstraße liegenden Hauptgebäuden eine Höhe von max. 0,50m, gemessen an der bergseitigen Gebäudecke - zwischen OK-Erdgeschoß-Rohfußboden und OK-Urgelände - nicht überschreiten.
  - b Die Sockelhöhe darf bei talseits der Erschließungsstraße liegenden Hauptgebäuden eine Höhe von max. 0,50m, gemessen an der bergseitigen Gebäudecke - zwischen OK-Erdgeschoß-Rohfußboden und Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.

**A6 Einfriedungen**

- a Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen diese max. 1,20 m hoch sein. Alternativ darf die Einfriedung als lebender Zaun aus Heckensträuchern angelegt sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und Früchte tragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
  - b Sockel für Zäune sind unzulässig.
- A7 Werbeanlagen, Antennenanlagen**
- a Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
  - b Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.
- A8 Grünordnung**
- a Pflanzgebote ohne Standortbindung  
Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume lokaltypischer Sorten und mind. 5 Sträucher anzupflanzen.
  - b Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
  - c **Ausgleichsflächen:**  
Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 3607, Gemarkung Reichmannshausen. Er ist gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „Südlicher Alter Mühlweg“ mit 4. Änderung des bebauungsplans „Alter Mühlweg“ ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:  
**Ziele/Maßnahmen:**  
Neuanlage einer dichten, freiwachsenden Hecke (Gehölzstreifen) mit standortheimischen Arten - gemäß Pflanzschema A, abgedruckt in Anlage 1 der Begründung und Pflanzung einer vorgelagerten Streuobstwiese aus hochstammigen Obstbäumen altbewährter Sorten gemäß Festsetzung in der Planzeichnung. Die Pflanzenauswahl hat gemäß Pflanzliste, abgedruckt in Anlage 1 der Begründung zu erfolgen. Die Streuobstwiesenflächen sind mit RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“, Variante 1, Saatgutmenge 3-7g/m<sup>2</sup> in Breitsaat anzusäen.  
Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit flach ausgeformten Uferzonen naturnah zu gestalten. Entlang der Erschließungsstraße ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen jeweils ein heimischer Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 4m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und ist durch geeignete Maßnahmen vor Schadstoffantrag (Salz) zu schützen. Für Pflanzungen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden.  
Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist nach einem detaillierten Objektplan im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen auszuführen.  
Die Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans ist Bestandteil des Bebauungsplans „Südlicher alter Mühlweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Alter Mühlweg“ der Gemeinde Schonungen, Gemeindeteil Reichmannshausen.  
**Pflege:**  
Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biozideinsatz) dauerhaft zu pflegen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist jeweils zwischen dem 15.6. und dem 30.6. die zweite Mahd zwischen dem 30.9. und dem 15.10. durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.  
Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.
  - d Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baugebietserschließung plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

**A9 Regenwassernutzung und Versickerung**

- a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen (Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen) zu befestigen.
  - b Die öffentlichen Parkplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge) zu befestigen.
- A10 Kamine**
- a Um unzumutbare Rauchgasbelastigungen soweit wie möglich auszuschließen muss mindestens eine Lüftungsöffnung eines Aufenthaltsraumes
    - a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mind. 15m
    - b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind mind. 8m entfernt sein, oder
    - c) im Mittel niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen (Bezugspunkt ist die Lüftungs-oberkante).
- B Hinweise**
- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und 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 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
  - 5 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zulässt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerschacht durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, (einzelne oder insgesamt Anträge für ein gesamtes Baugebiet).  
Für Regenwasserrückhaltungen werden 2,5m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche empfohlen. Der Überlauf darf an das Entwässerungssystem der Gemeinde Schonungen angeschlossen werden. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden.
  - 6 Solarkollektoren sollten als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche zu integrieren, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefasst werden.
  - 7 Für die Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:  
**Bäume 2. Ordnung:** Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
  - 8 Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sollten die Kellerschosse als wasserdichte Wannen ausgeführt werden. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drän-, oder Quellwasser in die Kanalisation.
  - 9 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch abends und an Wochenenden zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen.
  - 10 Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Okoflächenkataster unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan 1:1000 oder 1:5000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K7 Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach zuzuleiten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 24. April 2007 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 4. Mai 2007 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 17. SEP. 2007 bis 17. NOV. 2007 öffentlich ausgelegt.  
Schonungen, den 21. Jan. 2008
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 11. Dez. 2007 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Schonungen, den 21. Jan. 2008
- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 18. Jan. 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Schonungen 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 21. Jan. 2008

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

**GEMEINDE SCHONUNGEN**  
GEMEINDETEIL REICHMANNSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHER ALTER MÜHLWEG“ MIT  
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ALTER MÜHLWEG“  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld  
20. April 2007/14. August 2007/ 11. DEZ. 2007