

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. GELTUNGSBEREICH**
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO**
Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- 4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Dachform: Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalme, Flachdach
offene Bauweise
Firstrichtung
- 5. GRÜNFLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 5 BAUGB**
5.1 Öffentliche Grünfläche
- 6. PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT NACH § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
6.1 Umgrenzung der zugeordneten Ausgleichsfläche (siehe Planausschnitt)
6.2 Anlage einer Laubwaldaufforstung
- 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
7.1 Leitungsrecht Telekommunikationsteilung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1**
Das Gebiet im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wallbacher Straße“, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung, festgesetzt.
- a) **Allgemeine Festsetzungen:**
Fassadengestaltung:
Zur Fassadengestaltung sind ortsübliche Baustoffe zu verwenden.
Für Putze und Anstrich sind gedeckte ortsübliche Farböne zu wählen.
Holzhäuser sind nur dann zulässig, wenn konstruktionsbedingte, nach außen sichtbare Eckverzahnungen vermieden werden.
- Dachgestaltung:**
Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Bebauungsplan auszurichten.
Wohnhäuser mit unregelmäßigem Grundriss sind ebenfalls zulässig, wobei ein First in der vorgeschriebenen Firstrichtung verlaufen muss.
Flachdächer sind unter Berücksichtigung der Gesamtraufhöhe zulässig.
- Dachdeckung:**
Im gesamten Geltungsbereich sind für die Dachdeckung geeigneter Dächer Ziegel zu verwenden.
Ziegelfarbe: rotbraun, naturrot, anthrazit (jeweils mattiert)
Flachdächer sind zu begrünen.
- b) **Im Einzelnen wird festgelegt:**
Bauweise : offen
Sockelhöhe : OKFF (Kellergeschoss) max. 75 cm über der Höhe der Fahrbahnhälfte (345,38 m ü. NN (West) bzw. 346,84 m ü. NN (Ost)) der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte der Straßenseite
GRZ = 0,35
GFZ = 0,7
Bauform = Hangtyp (einseitig ausgebautes Untergeschoss, jedoch nicht zwergig)
Dachform = Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalme, Flachdach
Dachaufbauten sind erst ab 40 ° Dachneigung möglich
Dachneigung = 30 ° +/- 4 ° sowie Flachdach
Traufhöhe = max. 10,00 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahnhälfte (345,38 m ü. NN (West) bzw. 346,84 m ü. NN (Ost)) der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte der Straßenseite
- § 2**
Für Nebengebäude und Garage werden folgende Festsetzungen getroffen:
1. Dachaufbauten alter Art sind zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen.
2. Kniestöcke sind zulässig.
3. Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche:
Garagen müssen von der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,00 m haben. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse (starke Gefälle) einen geringeren Abstand erfordern und dabei Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
4. Wallbachergaragen sind unzulässig.
5. Das Oberflächenwasser der Garagenvorpötte ist an der Grundstücksgrenze durch Drain-Rinnen aufzufangen und über den Hausanschluss der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
6. Anzahl der Garagen und Stellplätze:
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ab 0,5 ist aufzurunden.
- § 3**
Außenanlagen:
1. Einfriedungen zur Straße:
Zulässig sind lebende Zäune, Holzzäune, massive Mauern aus Naturstein, schmiedeeiserne Gitter und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m, wenn sie hinterpflanzt werden.
Bei Einfriedungen aus massivem Sockel mit Zaunaufsatz, darf der Sockel max. 40 cm, die Gesamthöhe max. 1,00 m betragen. Als Sockel ist weitaus Beton mit behandeltem oder verbundener Oberfläche möglich.
2. Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen.
3. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 4,0 m, Auffüllungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
Künstliche Böschungen sind in einer Neigung von max. 1:2 auszuführen. Der natürliche Hangverlauf muss im Wesentlichen erhalten bleiben.
4. Stützmauern aus Naturstein und in Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Stützmauern aus behandeltem oder unbehandeltem Beton sind nur zulässig, wenn sie bepflanzt werden.
5. Die nicht bebauten Flächen sind - außer Zufahrten, Hof- und Terrassenflächen - zu begrünen und zu unterhalten, wobei vorwiegend auf einheimische Holz- und großkronige Obstbäume zurückzugreifen ist.
6. Nicht bebaute Grundstücke müssen von ihrem Eigentümer so gepflegt werden, dass sie im Gesamtbild die Bebauung nicht stören, d.h. sie müssen mind. 2 x im Jahr und immer jeweils vor dem Samenflug gemäht werden.

- § 4**
Mülltonnen sind einzubauen, Abfallhaufen sind so anzuordnen, dass sie von der Straße nicht einsehbar sind und Nachbarn keine Geruchsbelästigung bringen können.
Sie sind sowohl zum Nachbarn als auch zur Straße hin einzupflanzen.
- § 5**
Automaten und Reklame bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde.
- § 6 Bodendenkmäler**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- § 7**
Sämtliche Kamine, die innerhalb einer Entfernung von 100 m zum Waldrand liegen, sind mit Funkenprallblechen zu versehen.
- § 8** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen
Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche
- in der Waldabteilung Ruhgraben (Teilfläche von Fl.Nr. 5058 der Gemarkung Schönau mit 1.066 m², wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Bebauungsplanänderung als Ausgleichsfläche zugeordnet.
Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der planerischen Festsetzungen und Kap. 3.4.2 der Begründung vorgesehen:
- Anpflanzung mit Eichen-Wildlingen und Buche
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen: Forstpflanzen 1 x v. oder 2 x v.
§ 9 Vollzugspflicht
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansätze sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
- § 10** Artenschutz
Rodungen und Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vogel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

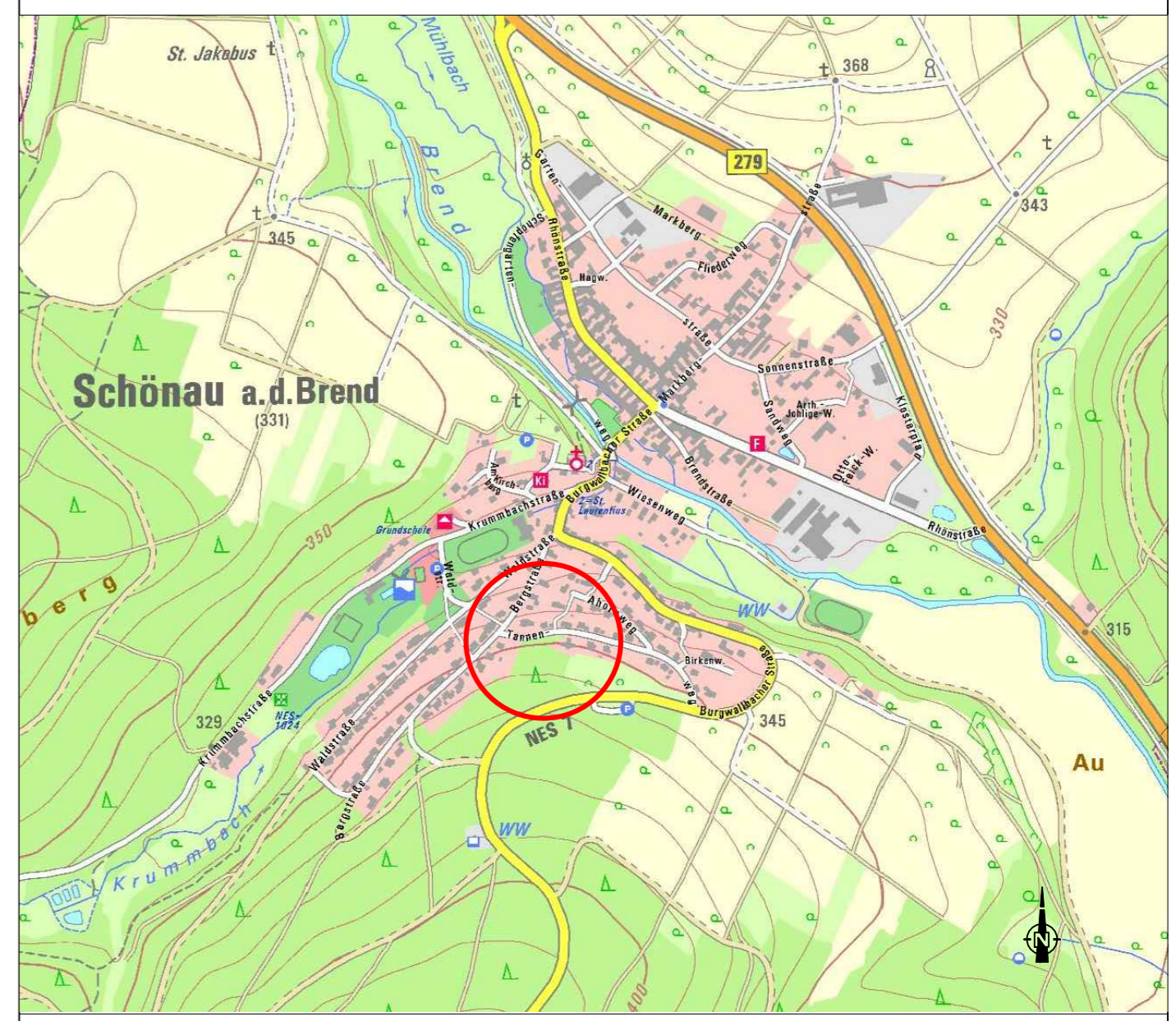
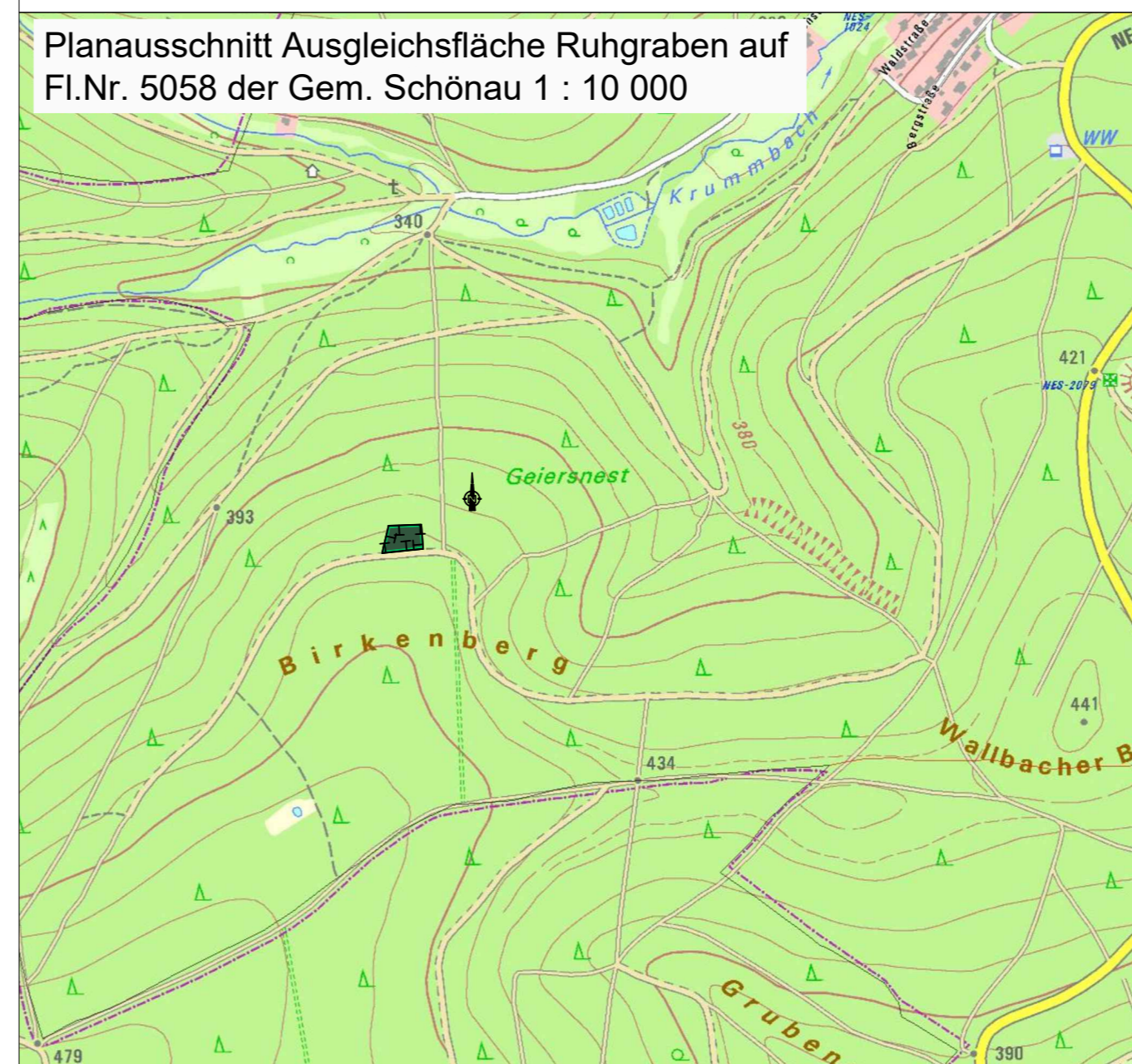
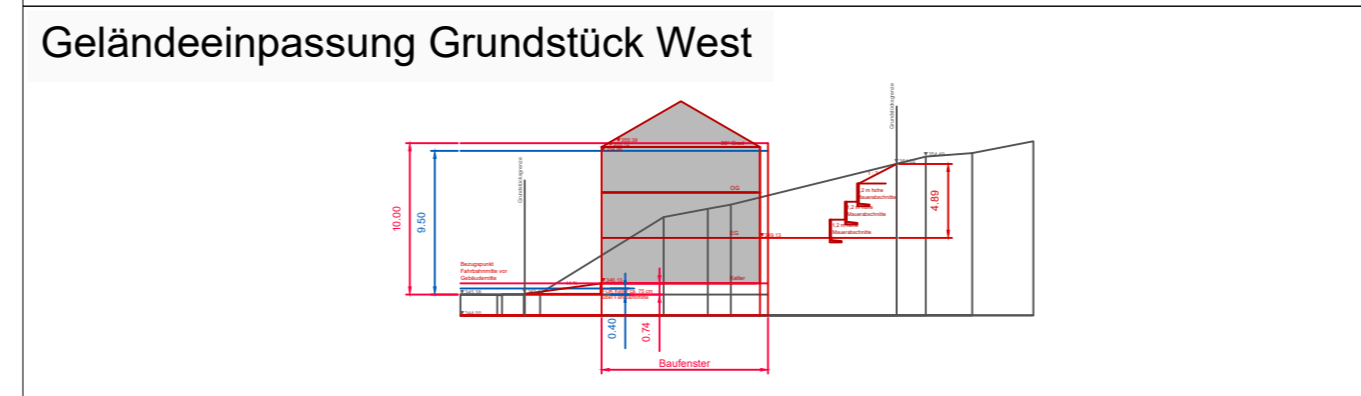
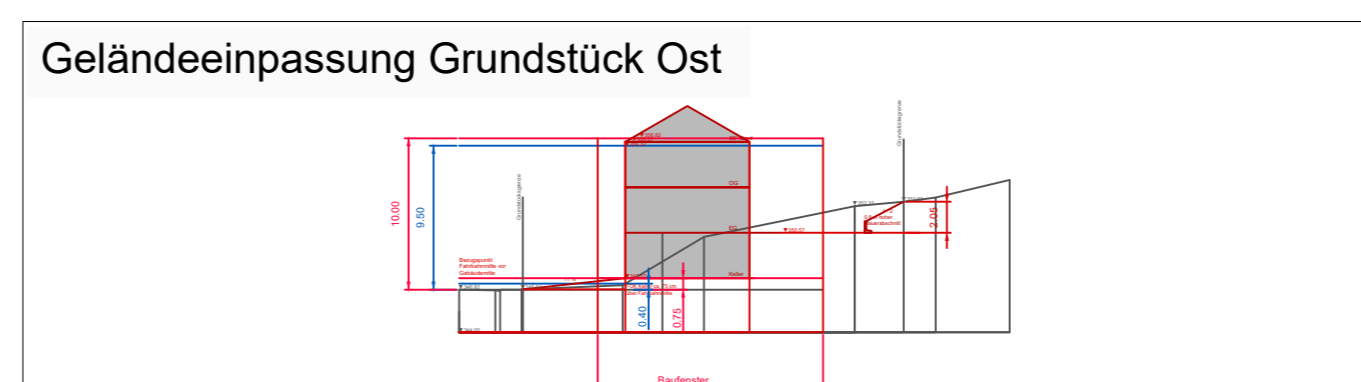
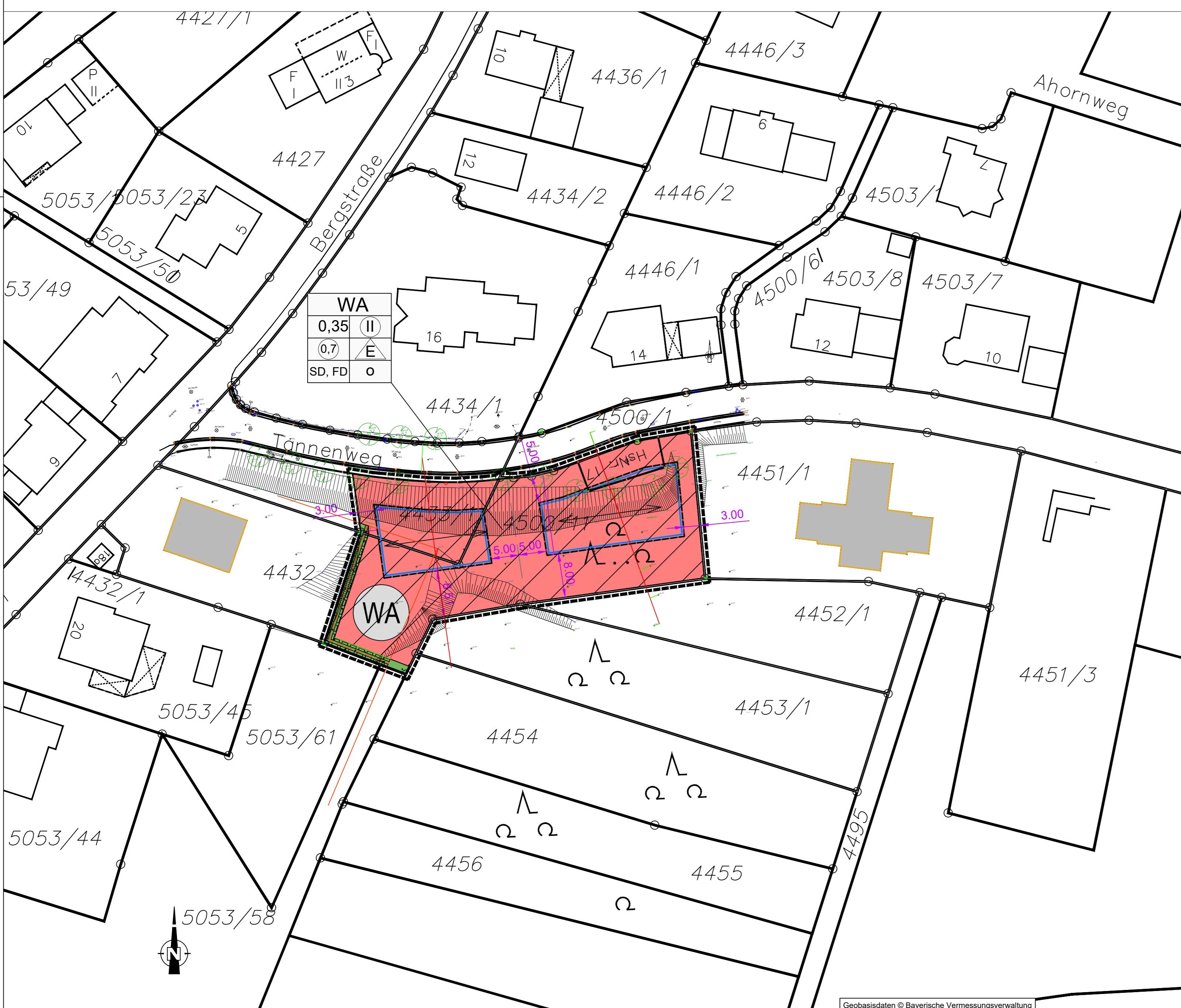
- 1** Grill- und Feuerstellen
Auf Grund der Nähe der Baugrundstücke zum Waldrand wird auf die mögliche Waldbrandgefahr beim Betrieb von Grill- und Feuerstellen hingewiesen. Die Verantwortung für eine betriebssichere und brandsichere Grill- und Feuerstelle trägt dessen Betreiber. Auf Art. 17 (Feuergefahr) des Bayerischen Waldgesetz wird hingewiesen.
- 2** Schutz des Bodens
Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmasssen festlegen und planen zu können.
Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen (z.B. Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingte erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.
Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen.
Ab 01.08.2023 gilt unmittelbar die Mantelverordnung, welche u.a. als Kernstück die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beinhaltet. Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert. Die (EBV) enthält erstmalig bundeseinheitliche und rechtsverbindliche Anforderungen an die Herstellung und den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe. Darunter fallen u.a. Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleitsschotter sowie Schlack etc.
Sollten daher etwaige Ersatzbaustoffe im Sinne dieser Verordnung in technischen Bauwerken verwendet bzw. eingebaut werden, so sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Verordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/Materialklassen zu beachten.
Mit der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird das Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen neu geregelt. Zum Schutz und Erhalt der Böden vor Ort sind daher die neuen Anforderungen diesbezüglich und in den Planungen die erweiterten Vorgaben dieser Verordnung zum physikalischen Bodenschutz, der bodenkundliche Baubegleitung sowie der Gefahrenabwehr von schädlichen Bodenveränderungen aufgrund von Bodenerosion durch Wind umzusetzen.
Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Ablagerungen oder andere Verdachtsmomente, wie z. B. Geruch und Quik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- 1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2. Flurnummern
- 3. Bestehende Gebäude
- 4. Bestehende Nebengebäude
- 5. Mögliche Gebäudestellung
- 6. Geplante Grundstücksgrenzen
- 7. Bestehende Telekommunikationsteilung
- 8. Geplante Trasse der verlegten Telekommunikationsteilung
- 9. Schnittlinie für vorgesehene Höheneinstellung

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Schönau a.d. Brend hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wallbacher Straße“, Gemarkung Schönau beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wallbacher Straße“ in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.12.2022 bis 17.01.2023 öffentlich ausgelegt.
- c) Zu dem Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wallbacher Straße“ in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.12.2022 bis 17.01.2023 beteiligt.
- d) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wallbacher Straße“ in der Fassung vom 17.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wallbacher Straße“ in der Fassung vom 17.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 beteiligt.
- f) Die Gemeinde Schönau a.d. Brend hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.08.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wallbacher Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2023 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Schönau a.d. Brend, Siegel
den 31. Aug. 2023
Rahm, 1. Bürgermeisterin
- Gemeinde Schönau a.d. Brend, Siegel
den 31. Aug. 2023
Rahm, 1. Bürgermeisterin
- Gemeinde Schönau a.d. Brend, Siegel
den 08. Sep. 2023
Rahm, 1. Bürgermeisterin



INDEX	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN	DATUM	NAME
GEMEINDE SCHÖNAU A.D. BREND			
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WALLBACHER STRASSE" DER GEMARKUNG SCHÖNAU MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG			
Stand 16.08.2023			
M: 1 : 1000			
Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	bearbeit.	8/2023	M. Glanz
	gezeichnet.	8/2023	M. Glanz
	geprüft.		
Am Wacholderrain 23 97618 Lauterbach Tel. 09771 - 8979 Fax. 09771 - 2492			AZ: 25-22 4 „Änderung Wallbacher Strasse, Schönau_16_08_2023 Layout: BE_1000 Änderung: