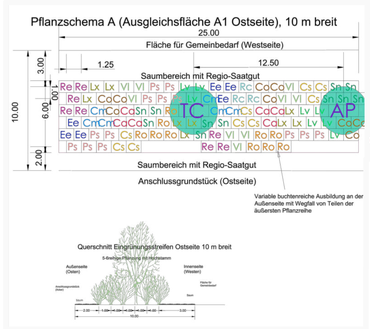
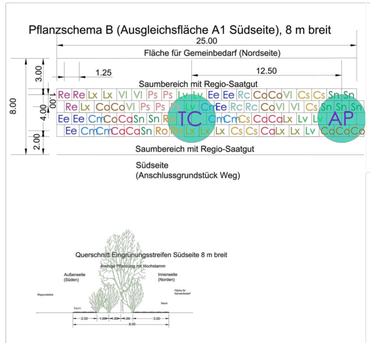
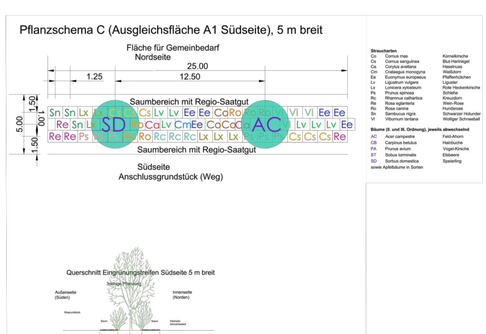
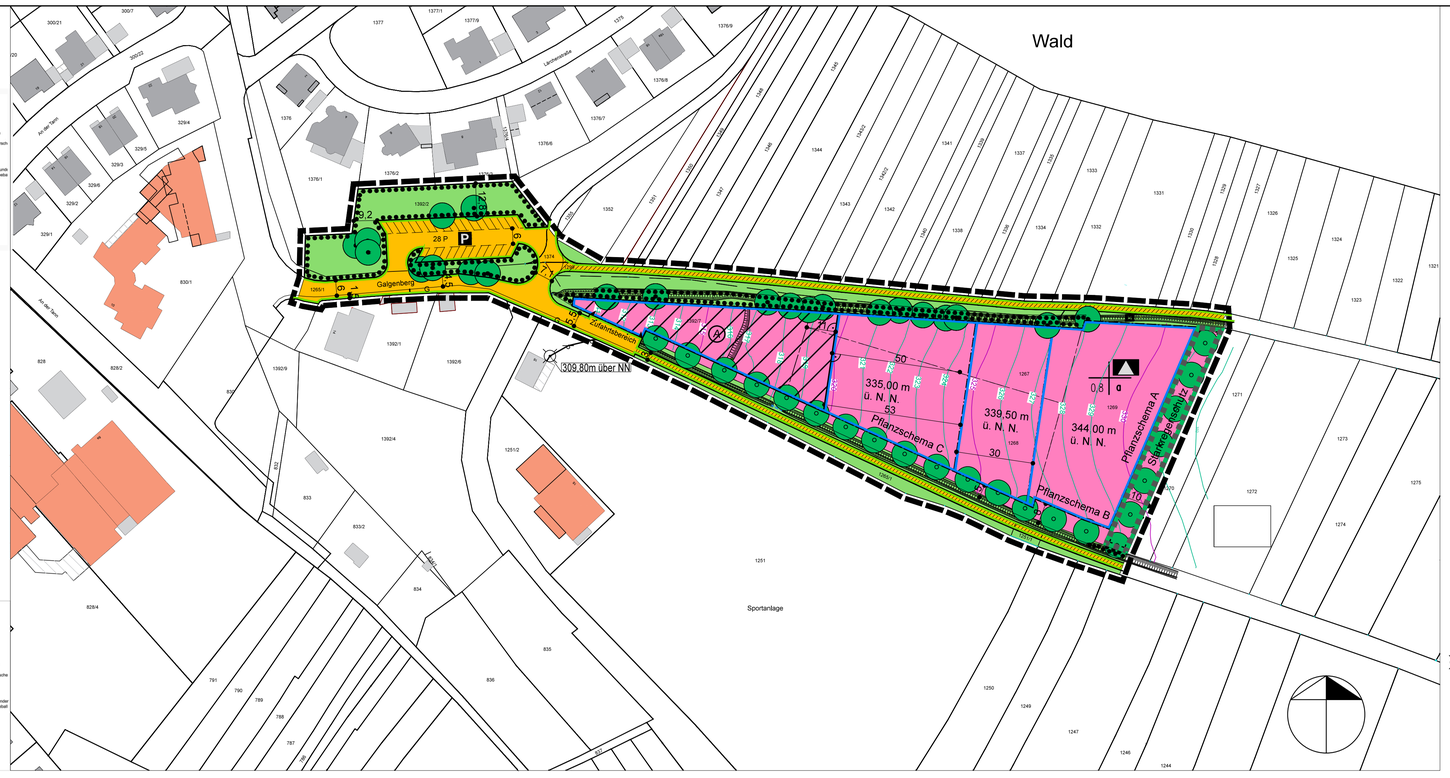








TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

a Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Schule, sowie die hierzu in Verbindung stehenden Nebenanlagen zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

a Es wird eine Höhenstaffelung festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe in den unterschiedlichen Bereichen (durch Baugrenzen getrennt) ergibt sich aus dem Planeinschrieb.
Im „Bereich A" darf die zulässige Gebäudehöhe - gemessen zwischen dem an dieser Stelle anstehenden Urgelände (sh. Höhenlinien), bzw. dem aufgeschütteten Gelände (sh. Textziffer A 9b) und der Oberkante Gebäude – im Mittel 3,0m nicht überschreiten.
Die in den einzelnen Bereichen festgesetzte Höhe darf lediglich von technischen Aggregaten, Solarkollektoren, etc. um max. 1,0m überschritten werden.

b Um die eigene Höhe von der Fassadenvorderkante zurückversetzte, technische Aufbauten (Technikzentralen) dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3,50m überschreiten.

A3 Bauweise, Abstandsflächen

a Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).
Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude, unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände, mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.

b Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden Anwendung. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

A4 Grünordnung, Klimaschutz

a Die Pflanzschemata (sh. Anlagen A , B und C der Begründung zum Grünordnungsplan, bzw. abgedruckt auf Planzeichnung) sowie die Kap. 3.4.3.2 und 3.4.5 Abs. 1 und 3 der Begründung zum Grünordnungsplan) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Auf den nicht durch Pflanzschemata festgesetzten Flächen sind standortgerechte bzw. klimaangepasste Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu pflanzen:

Bäume 1. Ordnung	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eßkastanie	Castanea sativa
Winterlinde	Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Vogelkirsche	Prunus avium
Bäume 3. Ordnung	
Apfel (in Sorten)	
Speierling	Sorbus domestica

Pflanzgröße und –qualität jeweils: Hochstämme, 3x v., STU 16 – 18 cm, Obstbäume, 3x v., STU 14 – 16 cm

b Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen. 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.

c Vorhandene Bäume und Gehölzbestände sind gem. DIN 18920 während der Bauzeit zu schützen. Ebenso dürfen naturschutzrelevante Flächen (Hecken, Baumstandorte) nicht für die Baustelleneinrichtung genutzt werden.

d Auf mind. 33% (vgl. Art. 44a BayBO) der für die Solarnutzung geeigneten Dachflächen ist eine Fotovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung zu errichten. Die Photovoltaikelemente dürfen keine Blendwirkung (Verwendung geeigneter Beschichtungen) entfalten. Dachflächen < 20° Dachneigung, die nicht zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden, sind zu begrünen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzusäen.

e Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Energiegewinnung auf den Gebäudedächern müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,0 m zurückgesetzt sein.

f Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen (1 Baum je 4 Stellplätze). Alternativ dürfen die Stellplätze mit Solarpaneelen für die Stromerzeugung überdacht werden.

g Mit dem Bauantrag ist ein, von einer in der Sparte Grün- und Landschaftsplan qualifizierten Person gefertigter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen und weiterentwickelt sind (Maßstab mind. 1 : 200). Der Freiflächengestaltungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt vorzulegen.

h Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen. Die Düngung bzw. der Einsatz von Bioziden ist zu unterlassen.

A5 Bodenschutz

a Der anstehende 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 zurückzusichern zu begrünen.

A6 Wasserschutz

a Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Zisterne, Rigole, etc.). Der Überlauf kann an den Tagwasserkanal der Gemeinde Schonungen angeschlossen werden.

b Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten (DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9).
Alternativ kann das Oberflächenwasser auch in die Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dies der Untergrund zulässt.

A7 Artenschutz

a Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

b Bauzeitenbegrenzung zum Schutz von Feldbrütern verbindlich auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum vom 01.03. und dem 30.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für Feldbrüter unattraktiv gestaltet/offen gehalten (Schwarzbrache) wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung in höchstens vierwöchigem Turnus aufrecht erhalten wird. Nur innerhalb dieser Bereiche sind erforderlichenfalls Baustelleneinrichtungen zulässig.

c Fensterbänder sind zur Verhinderung von Vogelkollisionen mit vogelfreundlichen Glasscheiben bzw. Beschichtungen sowie an der Süd-, West, und Ostseite des Gebäudes mit entspiegeltem Glas (z. B. Antireflexbeschichtung) auszustatten.

d Für die Außenbeleuchtung (Gebäude, Freiflächen) sind insektenfreundliche, warmweiße LED-Leuchten (oder gleichartig), die ausschließlich nach unten strahlen, zu verwenden. Es ist sicherzustellen, dass die begrünten Grundstücksflächen durch entsprechende Lampenpositionierung nicht ausgeleuchtet werden.

e Zum Schutz an das Baufeld angrenzender, wertvoller Gehölzhabitate wird für die Dauer der Bauzeit ein Schutzzaun errichtet, der nach Abschluss der Baumaßnahme wieder abgebaut wird. Auf die DIN 18920 wird verwiesen.

A8 Bauliche Gestaltung

a Die Baukörper sind zur Milderung ihrer Fernwirkung, mittels einer entsprechenden Farbgestaltung der Fassaden in die Umgebung zu integrieren. Dies hat an geeigneten Stellen mittels einer Fassadenbegrünung zu erfolgen (vgl. Art. 7 Abs. 2 BayBO). Die Verwendung glänzender Bauteile ist untersagt. Ein diesen Zielen gerecht werdendes Fassadengestaltungskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und mit dem Bauantrag der Gemeinde vorzulegen (vgl. Art. 7 Abs. 2 BayBO).

A9 Abgrabungen, Aufschüttungen, Schutz vor Starkregen

a Die Abgrabung des Grundstücks bis auf OK-Straßenverkehrsfläche – Höhenbezug ist die Mitte der Grundstückszufahrt - ist allgemein zulässig.

b Aufschüttungen sind nur für die Herstellung der für den Schulbetrieb erforderlichen Anlagen, im Bereich A bis max. 1,0m über Urgelände (sh. Höhenlinien), im übrigen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. auf Erdgeschoßniveau des Schulgebäudes allgemein zulässig. Die Angleichung zum Urgelände hat innerhalb der Baugrenzen mit Stützmauern bzw. Böschungen zu erfolgen.

c An den im Plan gekennzeichneten Stellen (Flächen zum Schutz vor Umweltgefahren) sind Maßnahmen (Graben, Damm, Schutzwand) zum Schutz vor Starkregenereignissen (Wasser, Schlamm, Geröll) aus der angrenzenden Feldflur allgemein zulässig.

A10 Einfriedungen

a Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung hat mind. 20 cm zu betragen.

b Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, bzw. auf der Innenseite der Randbegrünung anzulegen. Sie sind mit einer, der Vegetation angepassten Farbgebung, (z. B. grün, braun) zu versehen.

A11 Grundstückszufahrten

a Die Zufahrt auf das Grundstück ist nur an der im Plan festgesetzten Stelle zulässig

b Die Randeingrünung (Pflanzgebot) am Südrand des Baugebiets darf an einer Stelle auf einer Breite von max. 6,0m für eine Feuerwehrzufahrt unterbrochen werden.

A12 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

a Ein Teil des Ausgleichs (2.030 m²) für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", festgesetzten Bereichen.
Der verbleibende Kompensationsbedarf (12.460 Wertpunkte) erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die dafür erforderlichen Flächen werden gem. §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB festgelegt. Die Auswahl der externen Ausgleichsfläche und die dort auszuführenden Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der gesamte vorbeschriebene Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „Realschule" zugeordnet.

B Hinweise

1 Bei den im Plan dargestellten Gebäuden 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 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalsbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.

5 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm—, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

6 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Oberläufen zu Sickeranlagen aufgefangen werden. Empfohlen wird für begrünte Mulden mind. 1,5 m² Muldenvolumen pro 100 m² Dachfläche, für Schotterrigolen mind. 3,6 m³ pro 100 qm Dachfläche. Bei der Nutzung, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten. Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 m³ pro 100 m² befestigter Fläche.

7 Es wird empfohlen das anfallende Grauwasser (außer Toiletten) aufzuspeichern, aufzubereiten und zur Toilettenspülung zu nutzen.

8 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen. z.B. wasserdichte Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.
Auf entsprechende und ggf. notwendige, dauerhafte Objektschutzmaßnahmen vor Grund-, Schichten- und Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne") wird hingewiesen. Ebenso wird für den Anschluss von Entwässerungsgegenständen (Bodenabläufe, Toiletten etc.) unterhalb der Rückstauebene (im Regelfall die Straßenoberkante) auf die Vorschriften der DIN 1986 verwiesen. Die Einhaltung vorgenannter technischer Regeln liegt im privaten Zuständigkeitsbereich (Bauherr).

9 Grund-, Quell-, und Drainagewasser sind nicht in die Kanalisation sondern gesondert abzuleiten.

10 Es wird empfohlen die Parkplatzbeleuchtungen sowie die Beleuchtungen der Außenanlagen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten (Lichtruhezeit).

11 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Kampfmitteln zu rechnen.

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- 0,8 — Grundflächenzahl
- z.B. 335,00m ü.N.N. — max. zulässige Gebäudehöhe (sh. Textziffer A2a)
- a — abweichende Bauweise
- A — Bereich A (sh. Textziffer A2a)
- Flächen für Gemeinbedarf (Schule)
- G — öffentliche Straßenverkehrsfläche G = Gehweg
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Anwandweg
- P — Parkplatz
- Grundstückzufahrtsbereich - zwingend
- öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhaltunhgsgebot
- geplanter Baum,ungefährer Standort - Pflanzgebot
- vorhandener Baum - Erhaltungsgebot
- Flächen zum Schutz vor Umweltgefahren

B Hinweise

- Grundstückgsgrenzen vorhanden
- Grundstückgsgrenzen entfallend
- z.B. 454 — Flurnummer
- •3• — Bemaßung (Meter)
- 312 — Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über N.N.
- 309,80m über NN — Höhenbezugspunkt
- Entwässerungsgraben
- Art der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl | Bauweise — Füllschema der Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat der Gemeinde Schonungen hat in der Sitzung vom 21.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 07.06.2024 stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 07.06.2024 stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2025 bis 17.10.2025 beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom15.09.2025 bis 17.10.2025 öffentlich ausgelegt.

6 Der Gemeinderat der Gemeinde Schonungen hat mit Beschluss vom 24.03.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2026 als Satzung beschlossen.

Schonungen, den_____

.....
Bürgermeister

Siegel

7 Ausgefertigt

Schonungen, den_____

.....
Bürgermeister

Siegel

8 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch den Gemeinderat der Gemeinde Schonungen ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis daraus, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Schonungen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schonungen, den_____

.....
Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE SCHONUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „REALSCHULE"
MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „EICHHOLZBEUT"

M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt
05. März 2024, 29. Juli 2025, 27. Februar 2026