Bebauungsplan Gestungshausen
Gemeinde Sonnefeld
für das allgemeine Wohngebiet
"Am Weinberg"

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Zur Befestigung ebenerdiger, privater Stellplätze inkl. deren Zufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien, z.B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

5.2 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm zu versehen. Es sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden.

6. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 cm zu verwenden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften i.S.d. Bayerischen Bauordnung (BayBO)

1.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

1.2 Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/ oder Kletterpflanzen oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrünen bzw. einzuhausen.

1.3 Vorgarten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 40 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

1.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen sind als Gehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder als Holzzäune herzustellen.

Metall- oder Kunststoffzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden.

Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig.

A. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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.

2. Arten- und Insektenschutz

Bei der Straßenbeleuchtung sowie der privaten Beleuchtung der Gebäude/ Grundstücke sind möglichst insekten- und fledermausfreundliche Lampen und Leuchtmittel (keine Streuung zur Seite/ nach oben, Wellenlänge 590 - 630 mm, z.B. warmweiße LED-Leuchten mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) zu verwenden sowie die Zeit der Beleuchtung und der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken; Die Vorgaben des „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz sollten hierbei berücksichtigt werden.

3. Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auf das Baugebiet einwirken können. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelunge hinzunehmen.

4. Altlasten

Bestehen (z.B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

5. Mutterboden

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden"), kulturfähiger Unterboden (z.B. „Rotlage") und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z.B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagerweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten

Planzeichen / Legende

Flurstücksnummern — 239

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenangabe — 355.76

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — Bebauungsart: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.Oktober 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. Dezember 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12. Dezember 2022 bis 16. Januar 2022 stattgefunden. Es bestand während dieses Zeitraums Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs, 1BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12. Dezember 2022 bis 20. Januar 2023 stattgefunden.

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

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

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Gestungshausen -Weinberg- in der Fassung vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sonnefeld, den .....

.....
Keilich, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt, Sonnefeld, den .....

.....
Keilich, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Gestungshausen-Weinberg" wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Sonnefeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sonnefeld, den .....

.....
Keilich, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Übersichtsplan

Rechtsgrundlagen
Stand 02.06.2023

Baugesetzbuch (BauGB), bekanntgemacht am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO), bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung

Bayerische Bauordnung (BayBO), vom 14.August 2017 (GV. S.588 BayRS. 2132-1-B), in der derzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung bekanntgemacht am 22. August 1998 (GV S. 796, BayRS 2020-1-1-1), in der derzeit geltenden Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	
Bebauungsplan Gestungshausen Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Am Weinberg"	
Planungsstand:	28. Juni 2023
Maßstab	1:500
	Staufenstr. 11 - 41849 Wassenberg Tel. 0170 / 4856522 email: edda.weitz@web.de Haus & Grund-Consulting Edda Weitz
bearb. / gez.:	..... B.Planung J.Beeck, Stadtplaner & Architekt Wassenberg
Ort, Datum:	Wassenberg, im Juni 2023