



Gemäß - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist - Baunutzungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 3786) - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Sonnefeld die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ i.S.d. §2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §30 Abs. 1 BauGB i.V.m. §81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen
1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

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

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 Die Zulässigkeit richtet sich nach §4 BauNVO. Ebenfalls zulässig sind die zugehörigen Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO. Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig.

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

1.2.1. Grundflächenzahl
 Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den Teilflächen 1 und 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

1.2.2. Geschossflächenzahl
 Gemäß § 20 BauNVO wird für die Teilfläche 1 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).
 Gemäß § 20 BauNVO wird für die Teilfläche 2 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).
 Gemäß § 20 BauNVO wird für die Teilfläche 3 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8).

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilfläche 1 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal drei (III) festgesetzt.
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilfläche 2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal vier (IV) festgesetzt.
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilfläche 3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt.

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 1 eine Höhe von 11,00 Metern (FH 11m) nicht überschreiten.
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 2 eine Höhe von 13,00 Metern (FH 13m) nicht überschreiten.
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 3 eine Höhe von 8,50 Metern (FH 8,50m) nicht überschreiten.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
 Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen und Photovoltaikanlagen) bis zu maximal 1,50 Meter überschritten werden.

1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)
 Die Höhe baulicher Anlagen ist in Teilfläche 1 an das Niveau des benachbarten Pflegegehängs anzupassen. Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante wird daher auf maximal 324,00 Meter ü.NN. festgesetzt.
 In den Teilflächen 2 und 3 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante höchstens 50 Zentimeter über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen.
 Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

1.3.1. Bauweise
 Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
 Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßengrenzlinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich
 Fußweg
 öffentliche Parkflächen

1.4.2. Straßengrenzlinie

1.4.3. Ein- und Ausfahrt Teilfläche 1, Nordteil

1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
 Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

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

Regelungen zum speziellen Artenschutz
 A) Gegebenenfalls erforderliche Baumfallarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.
 B) Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmäh von höherem Aufwuchs freizuhalten.

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
 Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
 - Der Grünstreifen zur freien Landschaft muss mindestens auf einer Breite von 2 Metern bepflanzt werden. Auf einer Länge von 10 Metern muss ein Großbaum gepflanzt werden.
 - Bei Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen ist folgende Pflanzliste anzuwenden:
 Rainweide, Pfaffenhütchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Heckenkirsche. Die Verwendung von klimaangepassten Gehölzen und Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Projekt Stadtgrün 2021 der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau ist ebenfalls zulässig.
 - Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Flächen mit Pflanzbindung für Gehölze

Flächen mit Pflanzbindung für Bäume

1.7 Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches früherer Änderungen des Bebauungsplanes "Südlich Hofstädter Straße"

1.7.3. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)
 Ansonsten gilt zur Abgrenzung der unterschiedlichen Teilflächen die Straßengrenzlinie.

Kennzeichnung der Teilflächen.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Südlich Hofstädter Straße treten innerhalb des Geltungsbereich der 4. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Südlich Hofstädter Straße, Südlich der Hofstädter Straße BA II und deren sämtlichen Änderungen außer Kraft.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayRO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB

2.1. Dächer
 Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. In den Teilflächen WA1 und WA2 sind Flachdächer auf Carports, Garagen und Nebengebäuden zwingend zu begrünen.

2.2. Fassaden
 Als Materialien für Fassaden sind Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

2.3. Einfriedungen
 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1 Meter nicht überschreiten.

2.4. Stellplätze
 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis kann dabei auch durch Stellplätze im Untergeschoss von Gebäuden erbracht werden.
 In Teilfläche WA2 sind Stellplätze verpflichtend in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Dies gilt für Flächen, deren Beurteilung nach dem Merkblatt ATV D/VWK M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter die Kategorien F1 bis F3 (gering verschmutzte Flächen) fällt.

2.5. Gartengestaltung
 Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

2.6 Grenzbebauung
 Abweichend von Art.6 Abs.7 Satz 2 BayBO ist in den Teilflächen 1 und 2 eine, die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltende, Bebauung nach Art.6 Abs.7 Nr.1 BayBO auf einer Länge von 50m zulässig.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

Bestandsgebäude

Bodendenkmäler
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

Barrierefreiheit
 Eine barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird empfohlen.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Höhenlage baulicher Anlagen	

Bodenversiegelung und Bodenschutz
 Bodenversiegelung müssen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.
 Im bebauten Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
 Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.
 Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Katasterfestpunkte
 Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt Coburg gesichert werden. Es wird seitens des ADBV Coburg darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
 Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Lärmschutz
 Der Bericht über eine Schallimmissionsprognose zur geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ in 96282 Sonnefeld, Bericht Nr. A21-0152-A vom 31.03.2021, AKUVIB Engineering and Testing GmbH, Bochum, ist als Anlage Bestandteil zur Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Diesem kann entnommen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an bestimmten Fassaden für das Prognosejahr 2035 um <1dB(A) überschritten werden können.
 Für diese Fassaden wird empfohlen, schalldämmte Fenster einzubauen, oder schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der schallabgewandten Fassade anzuordnen.
 Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten zu jeder Zeit sicher eingehalten.

Verlauf der Bundesstraße B 303

Bauverbotszone nach §9 FStRG (20m)

Anbaubeschränkungszone nach §9 FStRG (40m)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen für Teilfläche WA3 mit Flächenangabe

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Hofstädter Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2020 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 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. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2020 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vomdie 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Hofstädter Straße" in der Fassung vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sonnefeld, den Kellich, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt Sonnefeld, den Kellich, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Hofstädter Straße" wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes 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. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sonnefeld, den Kellich, Erster Bürgermeister

(Siegel)



Projekt 1.23.41	4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Hofstädter Straße" Gemeinde Sonnefeld, Landkreis Coburg	
Entwurf für die öffentliche Auslegung Stand: 14.04.2021	Maßstab 1:1.000	
Entwurfsverfasser:  Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de	bearb. / gez.: se / se Kronach, im April 2021  ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure	