Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 31.08.2023.
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet — GE

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze. Weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie zentrenrelevanter Einzelhandel.

1.1.2. Grundflächenzahl — **GRZ 0,8**

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen — **GOK≤352 m ü. NN**

Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von 352 Metern über NN nicht überschreiten (GOK≤352 m ü. NN).

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1. Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen werden auf eine Fahrbahnbreite von sechs Metern ausgebaut.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Gemäß den Planeintragungen sind alle Pflanzungen mit standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, mindestens dreimal verpflanzt, vorzunehmen; die Bäume sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Für Sträucher sind Heister folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm. Die Bepflanzungen sind miteinander abzustimmen.
Pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind fünf Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen zur freien Landschaft hin werden dabei angerechnet. Zusätzlich ist je fünf Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen.
Für alle Pflanzungen sind ausreichende Schutzvorrichtungen vorzusehen. Im Rahmen von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen — A/E

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet vollständig zu bepflanzen. Es sind zu gleichen Teilen Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden.
In die Hecken sind Obstbäume zu setzen. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Die Ausgleichsflächen sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut herzustellen. Sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Bei allen Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Der Vorhabensträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Die Ausgleichsflächen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen fertiggestellt sein. Die Ausgleichsflächen sind, sofern sie auf Flächen eines Dritten durchgeführt werden, mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, im Grundbuch dinglich zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

1.7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Gebäudefassaden sind entweder durch vertikale Elemente (Material- oder Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankgittern zu gliedern.

2.2. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten.

2.3. Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen sind so auszuführen, dass der Verkehr auf der Bundesstraße weder verkehrsgefährdend abgelenkt noch geblendet oder getäuscht werden kann und keine Blendwirkung an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Bei befahrenen Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen, durch die der Verkehr auf der Bundesstraße gestört werden kann, sind nicht zulässig.

2.5. Regenerative Energien

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie Solar- oder Photovoltaik-Module sind im Bereich von Dächern und Fassadenflächen grundsätzlich zulässig und erwünscht.

2.6. Bodenversiegelung

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugstellplätze sind daher mit Pflasterbelägen auszuführen, sofern keine anderen Vorschriften dies untersagen. Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.

2.7. Entwässerung

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Regenwasser von befestigten Verkehrs- und Dachflächen auf den Gewerbegrundstücken ist durch Anlagen zur Regenwasserspeicherung auf diesen Grundstücken so weit zurückzuhalten, dass die Abgabe an das öffentliche Regenwassersystem von insgesamt 15 Litern pro Sekunde und Hektar bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche, nicht überschritten wird. Die Regenrückhalteanlagen sind gemäß ATV-A 117 zu bemessen. Die Grundsätze und technischen Regeln zur Regenwasserbewirtschaftung (Reinigen – Versickern – Speichern) mit gegebenenfalls nachgelagerter Einleitung in Regenwassersysteme oder Oberflächengewässer nach DWA-M 153, DWA-A 138 und DWA-A 102 sind zu beachten.
Für das Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

2.8. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind standortgerechte Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GE	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	GOK≤352 m ü. NN		

Flurstücksnummern — **814**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien — 344,00

4. Hinweise

4.1. Altlasten

Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Ablagerungen oder verunreinigter Boden zutage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen.

4.2. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel der SÜC 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. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich bei der SÜC zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist der SÜC sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten der SÜC sofort einzustellen.

4.3. Barrierefreie Gestaltung

Sollten Büro- oder Dienstleistungsbetriebe sich ansiedeln, ist zu berücksichtigen, dass auch hier Personen mit Einschränkungen arbeiten. Es wären notwendige Behindertenparkplätze vorzusehen. Wegeflächen sollte barrierefrei sein. Stufen, Treppen und Höhenversätze sind zu vermeiden.

4.4. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 BayDSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 BayDSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.5. Starkniederschläge

Da das umliegende Gebiet, das als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, insbesondere nach Westen hin ansteigt, kann ein verstärkter Zustrom von oberflächig abfließenden Starkniederschlägen, besonders bei Sturzflutereignissen und damit eine mögliche Gefahrenlage für das Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, insbesondere den westlichen Grünstreifen am Rand des geplanten Gewerbegebiets dammartig oder mit einer Abflussmulde zu versehen, die das zuströmende Oberflächenwasser in Richtung Norden zum Betholdsbach hin schadlos abführen kann.

4.6. Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG, die in ihrem Bestand gesichert bleiben müssen.

4.7. Wasserhaushalt

Die Bodenart des Geländes läßt eine Versickerung von Oberflächenwasser oder Dachwasser nur bedingt zu. Um den Trinkwasserverbrauch zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Bewässerung oder zur Toilettenspülung, zu verwenden. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist darauf zu achten, daß diese fachgerecht montiert werden, sodaß die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Wasserversorgungsnetz ausgeschlossen ist.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld beschloss in seiner Sitzung vom 15. November 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“ wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 1. September 2023 konnten in der Zeit vom 4. Dezember 2023 bis 12. Januar 2024 im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld, Bauverwaltung, eingesehen werden. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 5. Dezember 2023 in der Zeit vom 4. Dezember 2023 bis 12. Januar 2024 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gestungshausen, II. Bauabschnitt“ der Gemeinde Sonnefeld beteiligt und angehört. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 7. Februar 2024 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 7. Februar 2024 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld, Bauverwaltung, vom .... bis .... mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Sonnefeld unter www.sonnefeld.de eingesehen werden.Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom .... in der Zeit vom .... bis .... an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“ der Gemeinde Sonnefeld beteiligt und angehört. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sonnefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“ in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Sonnefeld, den . . . .

. . . .
Gemeinde Sonnefeld
Michael Keilich
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld ab sofort eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz ! Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sonnefeld geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

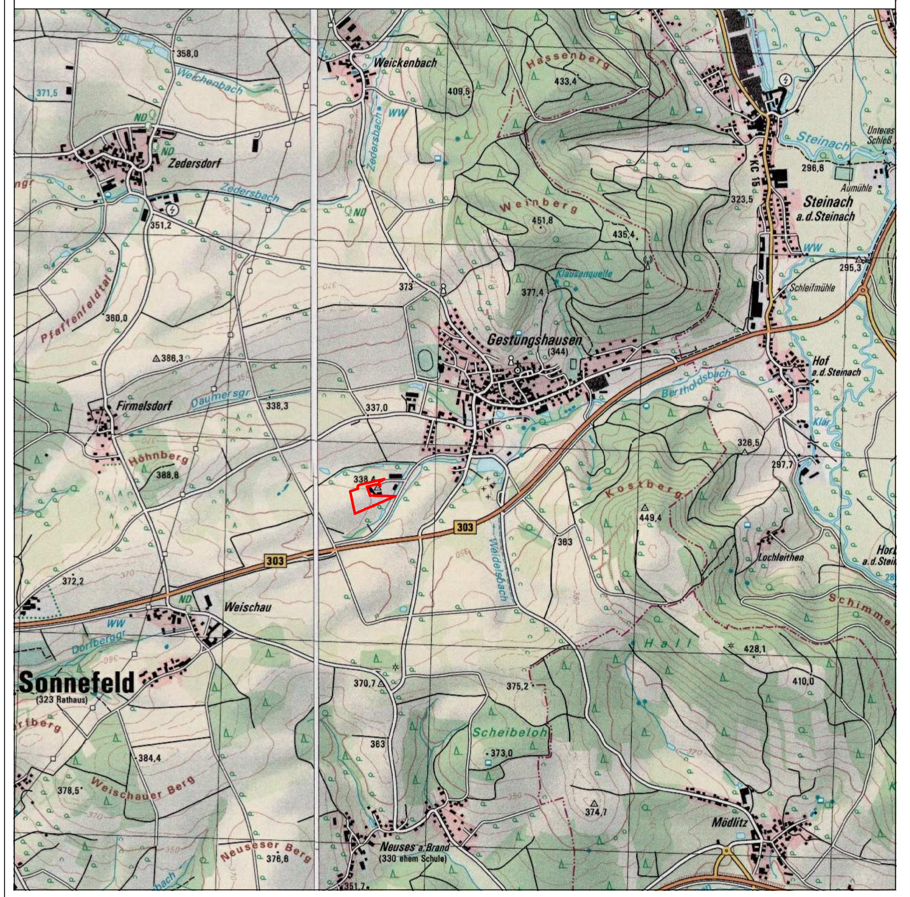
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Sonnefeld, den . . . .

. . . .
Gemeinde Sonnefeld
Michael Keilich
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan M:1/25.000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.23.58

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt", Gemeinde Sonnefeld, Landkreis Coburg

Planungsstand:	7. Februar 2024 ENTWURF
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs gmbh ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Februar 2024

Dipl. Geogr. Norbert Köhler