



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

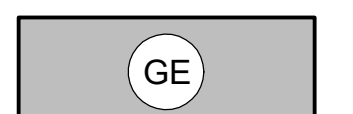
Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, Weiterführendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgelände. Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsleiter, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie zentrenrelevanter Einzelhandel.



1.1.2. Grundflächenzahl

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

GRZ 0,8

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von 35,2 Metern über NN nicht überschreiten (GOKS352 m ü. NN).

GOKS352 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 Hauptwasserleitungen

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

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche



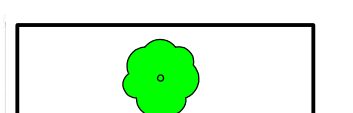
private Grünfläche



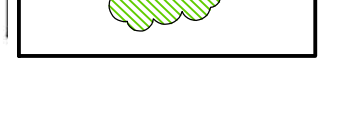
1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Gemäß den Planeinträgen sind alle Pflanzungen mit standortgerechten Laubbau-Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, mindestens dreimal verpflanzt, vorzunehmen; die Bäume sind landschaftsfrei zu pflanzen 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 Laubbau-Hochstämme zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Baumgehänge sind in der Landschaft hin werden dabei angerechnet. Zusätzlich ist je fünf Stellplätze ein Laubbau-Hochstamm zu pflanzen. Für alle Pflanzungen sind ausreichende Schutzvorrichtungen vorzusehen. Im Rahmen von Bauanträgen ist ein Freiflächengehaltungsplan vorzulegen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



Anpflanzung und Erhaltung von Sträuclern



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*), Hundstrose (*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 einer Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzulassen. Die Ausgleichsflächen sind durch Einsatz 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 eingetriedet werden. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei allen Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Der Vorhabensträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahmen 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 Pflanzenzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung

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

2.2. Einfriedungen

Wird eine Grundstücksneinfriedung 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 verkehrgefährdend abgelenkt noch geblendet oder geblendet werden kann und keine Blendwirkung an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Bei beleuchteten Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und liedemausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptstrahlkraft 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 belastigten 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 Gesamtrundstückfläche, nicht überschritten wird. Die Regenrückhalteanlagen sind gemäß ATV-A 117 zu bemessen. Die Grundsätze und technischen Regeln zur Regenwasserbewehrung (Reinigen - Versickern - Speichern) mit gegebenenfalls nachgelagerter Einleitung in Regenwassersysteme oder Oberflächenwässer 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 unbesetzten 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 Planeinträge

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GE	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	GOKS352 m ü. NN		
Furkistennummern	814		
vorhandene Grundstücksgrenzen			
Höhenninien			

4. Hinweise

4.1. Altlasten

Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Ablagerungen oder verunreinigter Boden zuutage 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 Straßenbauten und Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Transparenzband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Transparenzband 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 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 archaische 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 Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Mammelstorf, Telefon 0951/40950, unverzüglich 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 bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen sind so auszuführen, dass der Verkehr auf der Bundesstraße weder verkehrgefährdend abgelenkt noch geblendet oder geblendet werden kann und keine Blendwirkung an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Bei beleuchteten Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und liedemausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptstrahlkraft 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.

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 Bodennähe 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. Verfahrensmerkmale

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 sind 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-West, 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 11. März bis 12. April 2024 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen 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 E-Mail vom 7. März 2024 in der Zeit vom 11. März bis 12. April 2024 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 24. April 2024 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gestungshausen-West, II. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 24. April 2024 als Satzung beschlossen.

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 BauBz wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauBz).

Unbeschadet werden demnach

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

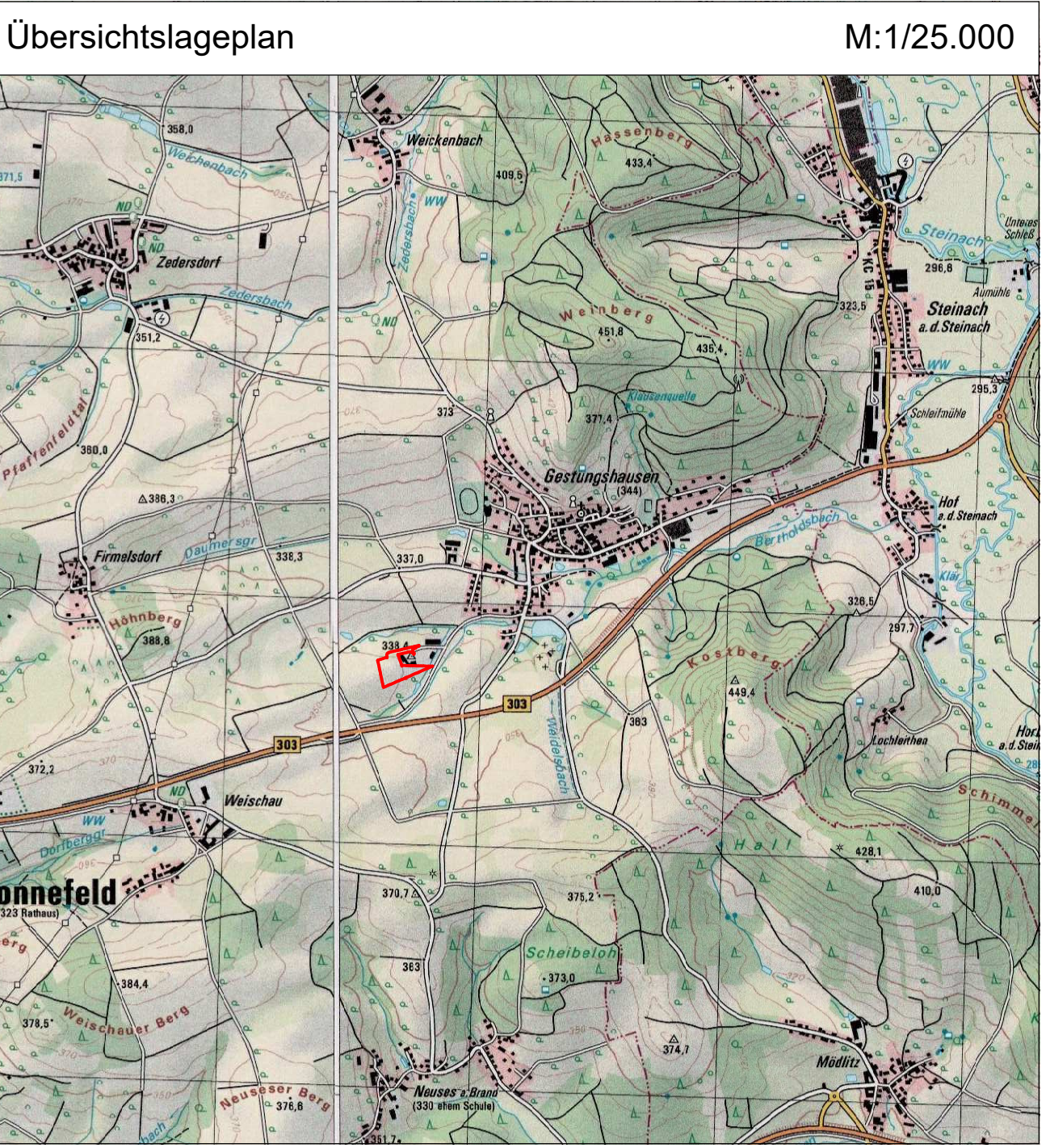
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächenutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sonnefeld geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist, dazuzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214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

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

Sonnefeld, den

.....
Gemeinde Sonnefeld
Michael Keilich
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.23.58
----------------------------	---------

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

Planungsstand:	24. April 2024	ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfsverfasser:		
bearb./gez.:	ko / ko	
Ort, Datum:	Kronach, im April 2024	