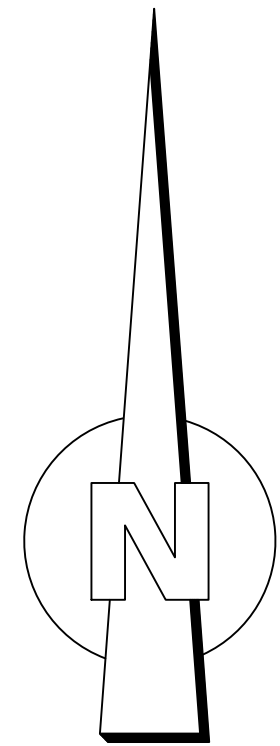


Bebauungsplan Gestungshausen
Gemeinde Sonnefeld
für das allgemeine Wohngebiet
"Am Weinberg"



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) 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 als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tierschulen) 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. 9 BauGB)

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

5.2 Die Flächenhöhen von Garagen und Carports sind mindestens mit einer externen Dachbegrenzung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm zu versehen. Es sind u.a. Gitter, Geländer, Geländer (Geländer-Sprossenmauer) und heimische Wildhecken zu verwenden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein 5-Meter breiter und 300-Meter langer Streifen mit heimischen Baum- und Straucharten aus der in der Begründung dargestellten Artenliste zu bepflanzen. Dabei ist in den Hecken mindestens ein Bauminerl von 20 % anzupflanzen. Die Pflanzqualität ist festgesetzt bei den Bäumen auf verpflanzte Heide 150-200 cm hoch, bei den verpflanzten Sträuchern auf 60-100 cm. Der Heidepflanzung ist der Vorrang zu geben, damit die Pflanzen im Winter eventuelle Feinwurzeln bilden können. Für durchgehende Bewässerung, Verbleibschutz der Pflanzen durch Einzinkung oder Einzelpflanzenschutz, Freihalten der Pflanzflächen von Betriebsabfällen (Tümpel etc.) oder herbabige Sträucher (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randbegrenzung nicht zulässig.

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 teilweise Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

1. Öffentliche Bauvorschriften (S.6. Bayerischen Bauordnung (BayBO))

1.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 61 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

1.2 Abfallbehälter (Art. 61 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Schallschutz in Form einer Pergole oder Rankenstruktur unter Verwendung von Rank- oder Kletterpflanzen oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrünen bzw. einzuhäusen.

1.3 Vorgärten (Art. 61 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. 61 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind als Gittereisen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder als Holzzaune herzustellen.

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

Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauwerk, Betonmauer, Giebelmauer) sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Bodendenkmalfpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmalf unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalgeschütztebehörde gemäß Art. 4 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 Strahlung zur Seite nach oben, Wellenlänge 580 - 630 nm, z.B. warmweiße LED-Leuchten mit geringem Blauanteil- oder UV-Anteil) zu verwenden sowie die Zeit der Beleuchtung und der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Vorgaben des Leitfadens zur Neugestaltung und Umsetzung von Außenbeleuchtungsanlagen der Bundeszentrale für Naturschutz sollten hierbei berücksichtigt werden.

3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Flangelist grund unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Gerüche, Staub- und Lärmemissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auf das Baugebiet einwirken können. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

4. Altlasten

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

5. Mutterboden

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ordnungsgemäße Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z.B. „Rohrgras“) und Untergrund sind bei Erdbearbeitungen getrennt auszuheben. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigen Materialien (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 Funktion erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvernünftige, illegale Wiederaufbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiederaufbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

6. Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

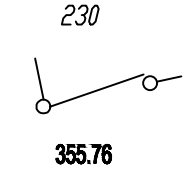
Die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Planzeichen / Legende

Flurstücksnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenangabe



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED

Bebauungsart: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Stand 02.06.2023

Baugesetzbuch (BauGB), bekanntgemacht am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), in der derzeit geltenden Fassung

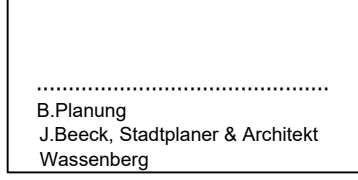
BauNutzungsverordnung (BauNVO), bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung

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

Bayerische Bauordnung (BayBO), vom 14. August 2017 (GV. S. 588 BayRS. 2132-1-8), in der derzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung bekanntgemacht am 22. August 1998 (GV. S. 796, BayRS. 2020-1-1), 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:	17. August 2023
Maßstab:	1:500
	Erschließungsträger Staufenstr. 11 - 41849 Wassenberg Tel. 0170 / 4856522 email: edda.weitz@web.de
bearb. / gezt.:	
Ort, Datum:	Wassenberg, im August 2023
	 Edda Weitz
	 B. Planung J. Bensch, Stadtplaner & Architekt Wassenberg