



3. Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Art.7 BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden sind.

4. Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

1.2.2. Baugrenze

Baugrenze Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, Ausnahme siehe Punkt 2.3. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig.

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

Bezüglich der Höhenlage wird festgelegt, dass die Oberkante Erdgeschossboden mindestens 12 cm unterhalb des Höhenfestpunktes liegen muss. Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Höhenfestpunkt

Der Höhenfestpunkt befindet sich am Eckpunkt der südöstlichen Grenze der Fl.Nr. 520/0 der Gemarkung Sonnefeld.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. private Verkehrsflächen

1.4. Grünflächen, Landschafts- und Naturschutz

private Grünfläche

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

Gesetzlich geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG

Handlungen, welche zu einer Zerstörung oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Bäume dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind sachgerecht zu pflegen und zu erhalten

Pflanzgebot für Großbäume

Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum anzupflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme. Pflanzliste: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme.

Erhaltungsgebot für Buschgruppen

Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Bäume und Buschgruppen dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind sachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

1.5 Entwässerung

Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind beispielsweise Schotterrasen, Betonrasensteine und Pflasterflächen mit Rasenfugen. Ausnahmen gelten für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann entweder zur Brauchwassernutzung in Zisternen, zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung gespeichert oder auf der Grundstücksfläche versickert werden, soweit es hierdurch zu keinem Nachteil der angrenzenden Liegenschaften kommt.

Drainagen und Quellwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Die Dächer sind mit rot bis rotbraunem Material einzudecken. Wellasbestzementplatten oder ähnliche Eindeckungen sind unzulässig. Im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-25° zulässig. Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten. Dachvorsprünge sind am Ortgang bis zu 50cm, an der Traufe bis zu 1,00 Meter zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Eindeckung wie das Hauptgebäude zulässig. Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,50 Meter zulässig. Die dazugehörigen Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5m² nicht überschreiten.

2.2. Fassadengestaltung

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtonen). Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

2.4. Pflanzabstände



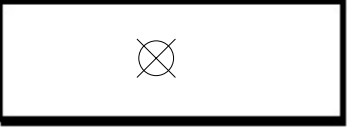
Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

2.5. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind als natürliche Hecken zu erstellen. Diese dürfen jedoch eine Höhe von 1 m über Bordstein nicht überschreiten. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Die natürlichen Hecken dürfen nur aus einheimischen standortgerechten, mindestens 3 verschiedenen Gehölzen bestehen.

Bei der Anlage von Einfriedungen ist zu beachten, dass die Möglichkeit eines Durchschlupfes für Kleintiere bestehen bleibt.



2.6. Außenanlagen

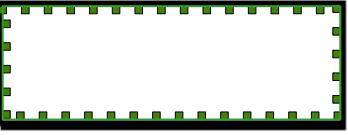
Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.



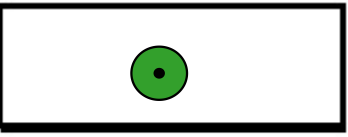
3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

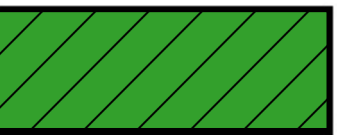
Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhenlage	FFBEG - 0,12m	SD/ WD 20-25°	Dachform und -Neigung
		O	Bauweise



Flurstücksnummer



vorhandene Grundstücksgrenze



4. Hinweise

4.1. 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. 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 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.

4.2. Umweltverträglichkeit

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden; dabei sind eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials zu beachten.

4.3. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

4.4. Haftungsausschluss

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 521 der Gemarkung Sonnefeld sowie die Rechtsnachfolger verpflichten sich zu einem Haftungsverzicht zugunsten der Eigentümer der Waldgrundstücke. Eine Rodung des angrenzenden Bestands an Eichen ist nicht zulässig und bedarf gem. Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG der Erlaubnis des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Coburg.

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld hat in der Sitzung vom 19.09.2018 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.11.18 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 3.12.18bis 7.1.19 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 3.12.18bis 7.1.19 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sonnefeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sonnefeld, den (Siegel)

.....

M. Keilich

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Sonnefeld, den (Siegel)

.....

M. Keilich

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

M. Keilich
Erster Bürgermeister (Siegel)

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a, Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude, in Einzel- und Doppelbauweise. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen. In einem Verfahren nach §13b BauGB sind alle diejenigen Nutzungen auszuschließen, welche nach §4 Abs. 3 Nr. 1-Nr. 5 BauNVO iVm. §31 Abs. 1. BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Anlagen für Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen.

1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt (GRZ 0,3). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. Bauweise

1. Es wird eine offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

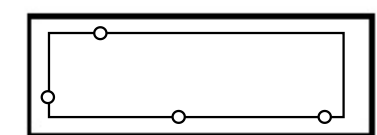


GFZ 0,7

GRZ 0,3

II

O



Projektnummer und Bauvorhaben:	1.23.34
1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich Schützenstraße“; Gemeinde Sonnefeld	
Plandarstellung:	14. November 2018 Entwurf
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
Ort, Datum:	Kronach, im November 2018