

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sonnefeld erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch EVertr vom 31.08.1990 (BGBI. II, Seite 889, 1122), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 27 Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz vom 28.06.1990 (GVBI. Seite 213), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (Seite 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Kleiner Flecken" einschließlich zeichnerischer Festsetzungen, textlicher Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke nume-

Weitere Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ):
 - bei zwei Vollgeschossen (Z = I + D) GRZ 0,4; GFZ 0,8 bei drei Vollgeschossen (Z = II + D = U + I + D)
- Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen
 - im Planteil wie folgt festgesetzt:

GRZ 0,4; GFZ 0,8

- ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (Z = I + D = II)
- zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (Z = U + I + D = III)
- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
- Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Art. 7 (5) BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden
- Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zulässig. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu be-
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig:
- Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen). Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.
- Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig.
- Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 50 cm über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanals dies erfordert.
- Die Bebauung soll der Geländeformation folgen.
- Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizu-
- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
 - Einzelhausbebauung 600 m²
- Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und Art 55 BayBO)
- Garagen sind innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen zu errichten. Diese Vorschrift ist nicht bindend. Die Anordnung kann je nach Grundstück und Baukörper erfolgen. Im Zusammenhang mit Ne-benanlagen nach Ziffer 3.3. wird die überbaute Fläche auf max. 50 m²
- Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Stra-Benbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt nocht mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 91 BayBO)

- Gestaltung von Garagen
- Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.

Nachrichtliche Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

chende Recyclingfähigkeit des Materials zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Puderoug und ERueiteRung

BauaB ortsüblich bekannt gemacht.

As . 92.199 Gffentlich ausgelegt.

26 . ol . 1934 als Satzung beschlossen.

mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleiner Flecken" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 561.441.1992 nach § 2 Abs. 1

25, M. 1993. nach Bekanntwerden vom 92, 9, 12, M. 93 stattge-

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .261 041 1394

wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

28 . 02 .199 bis 28 . 03 .199 nach Bekanntmachtung am

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23 . 54.199

den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom

Die Bebauungsplanänderung wurde dem Landratsamt Coburg am

. .199 , Aktenzeichen , gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist

DER SATEUNGE HAZLIGE BESCHLUSS DER 1. ANDERUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 3 . 5.199 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und

"NOW ELT SECUENTY . ZECHLIFY DUCCHEDE 256 DUCKETIEUSE CHO

Much

Sonnefeld, den 24 .05 .1994

Sonnefeld, den 24, 05, 1994

(1. Bürgermeister)

Sonnefeld, den 24. 05. 1994

Coburg, den

Sonnefeld, den 24. 05.199 4

(1. Bürgermeister)

Course SEWAN

(1. Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Nürnberg, den 3 Mm .199€

Umweltschutz (Art. 91 BayBO)

- Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheiltich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
- Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzuläs-
- Der Belag des Stauraumes vor Garagen ist so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.
- Dachform (Art. 91 BayBO V.m. § 9 (4) BauGB)
- Die Dächer sind mit rot bis rotbraunem Material einzudecken. Wellasbestzemenplatten und ähnliche Eindeckung sind unzulässig.
- Im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig.
- Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten.
- Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Eindeckung wie das Hauptgebäude

Dachvorsprünge sind am Ortgang bis zu 30 cm, an der Traufe bis zu

- Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die dazugehörigen Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen.
- Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.
- Sonnenkollektoren sind zulässig.

- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen 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 1,50 m zulässig.
- Die natürlichen Hecken dürfen nur aus einheimischen standort-gerechten, mindestens 3 verschiedenen Gehölzen bestehen.
- Bei der Anlage von Einfriedungen ist im Sinne des Natur- und Artenschutzes darauf zu achten, daß die Möglichkeit eines Durchschlupfes für Kleintiere (z.B. Igel, Eidechsen, etc.) bestehen bleibt.

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.
- Auffüllungen auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände sind mit max. 30 cm zulässig.

Natur- und Landschaftsschutz (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Entsprechend den Festsetzungen im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzungen mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Einzelbäumen als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Lanschaft dargestellt. Das Pflanzgebot muß in einer Breite von mindestens 2 m ausgeführt werden; auf einer Länge von 10 m des Pflanzgebotes muß ein Großbaum gepflanzt werden. Es sollen folgende Pflanzen verwendet werden:
 - Rainweide, Pfaffenkäppchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Hartriegel, Sanddorn, Cornelkirsche, Hasel, Heckenkirsche Hundsrose

sowie Großbäume:

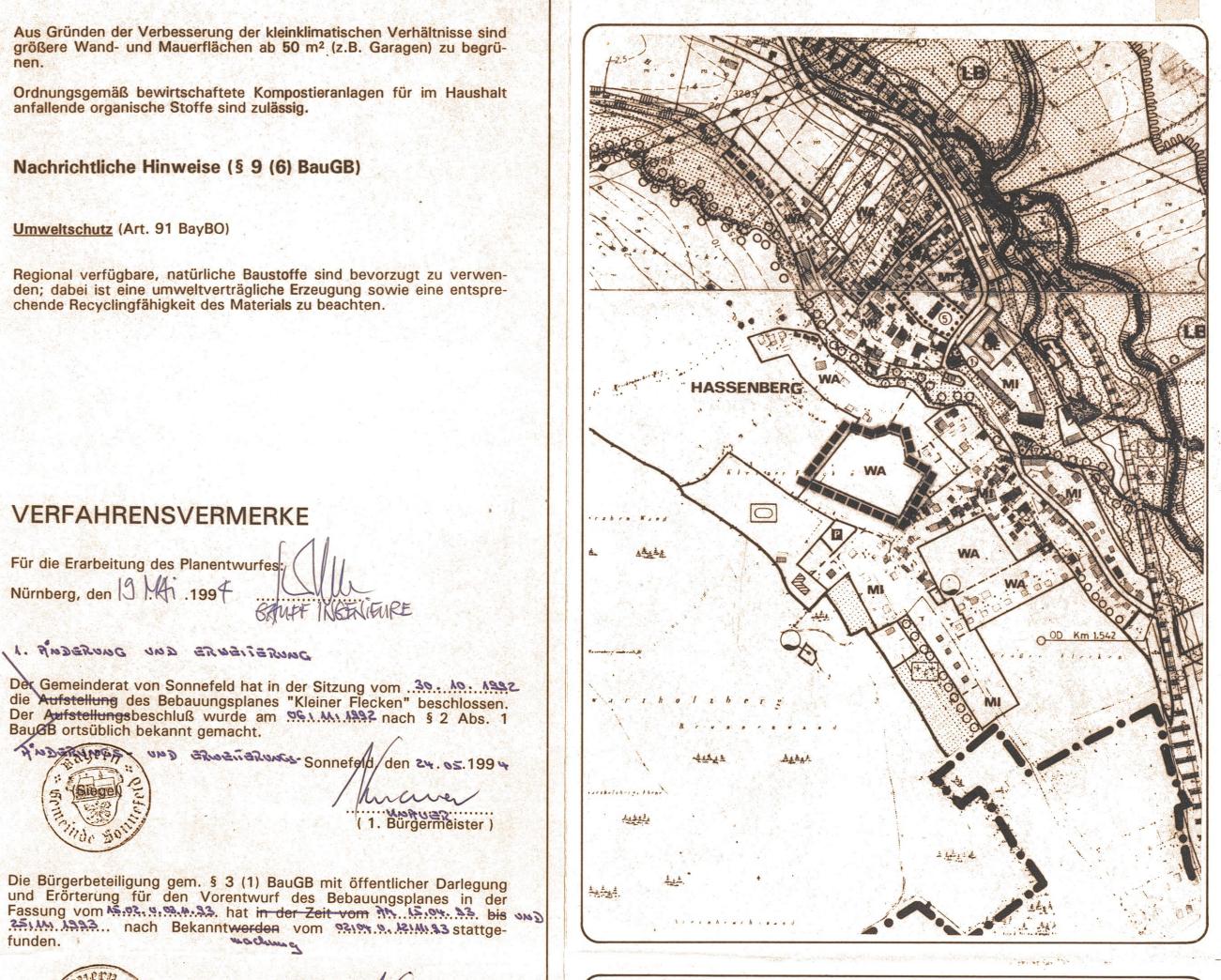
- Erle, Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme und Obstbäume (Hochstämme).
- Die Pflanzungen müssen aus mindestens 3 verschiedenen Arten be-
- Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme.
- Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Bäume und Buschgruppen dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind sachgerecht zu pflegen und zu
- Stellplatzflächen, Garagenzufahrten und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind beispielsweise Schot-

terrasen, Betonrasensteine und Pflasterflächen mit Rasenfugen.

Ausnahmen gelten für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen, das dort anfallende Wasser und eventuell anfallende andere Flüssigkeiten sind auf betriebseigenem Gelände zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen. Eine ungeklärte Einleitung in Gewässer ist nicht gestattet.

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

UBERSICHTSLAGEPLAN



GEMEINDE SONNEFELD

ORTSTEIL HASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN "KLEINER FLECKEN"

1. AUSFERTIGUNG

M 1:1000

NÜRNBERG, 07.12.1993

	DATUM/NAME	DATUM/NAME	DATUM/NAME
ITWURF	3.12.93/Je.		
ZEICHNET	8.12.93/A.B		
PRÜFT			
ÄNDERT	16.12.1993/AB	26.01.94 Barone	2
ROJEKT-NR.	15- 22620	FLÄCHE	

JBG PASSAUER STR. 7 90480 NÜRNBERG TEL. U

6 5H & CO

H.P. GAUFF INGENIEURE