

GEMEINDE SONNEFELD, LKR. COBURG**B E G R Ü N D U N G****zum Bebauungsplan "Nördlich Schützenstraße"****in der Fassung vom 03.02.1994****geändert: 04.07.1994****1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGENH**

Der Gemeinderat von Sonnefeld hat in seiner Sitzung am 19.11.1993 beschlossen, für das am östlichen Ortsrand liegende Gebiet "Nördlich Schützenstraße" einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Es ist vorgesehen, die Fläche als allgemeines Wohngebiet (stark durchgrünt) zu nutzen. Die vorgesehenen Flächen schließen an bereits vorhandene Bebauung an und lassen sich an vorhandene Straßen anbinden.

2. ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 520 und teilweise

Flur-Nr. 509, 518, 518/5, 519, 521 und 551 der Gemarkung Sonnefeld

3. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Sonnefeld vom Juni 1993 ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA, stark durchgrünt) enthalten.

4. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Sonnefeld, nordöstlich der Schützenstraße. Das Baugebiet ist über die Schützenstraße erschließbar. Die Schützenstraße ist bis zum Haus Nr. 21 als Straße ausgebaut. Die weitere Fortführung der Verlängerung der Schützenstraße nach Südosten geht in einen Feld- und Waldweg über. Nördlich des Wohnhauses Schützenstraße 21 zweigt eine schmale Stichstraße von der Schützenstraße nach Osten hin ab. Von dieser aus ist das Baugebiet ebenfalls erschließbar.

Das Planungsgebiet schließt im Norden einen Teil der erwähnten kurzen Stichstraße (Flur-Nr. 518/5) ein. Die Grenze des Planungsgebietes verläuft dann an der Flurgrenze zum Flurstück 509/1 sowie an der Grenze zum Flurstück 502. Die östliche Grenze wurde so gesetzt, daß der Bauantrag auf dem Flurstück 509 realisiert werden kann. Die östliche Grenze verläuft daher durch die Flurstücke 509, 518 und 521. Die südliche Grenze verläuft entlang der Flurgrenze zum Flurstück 522. Im Südwesten endet der Geltungsbereich hinter dem Feld- und Waldweg (Flur-Nr. 551). Die nordwestliche Grenze bildet die Flurgrenze zum Flurstück 519, das bereits mit dem Wohnhaus Schützenstraße Nr. 21 bebaut ist. Hier wurde im hinteren Bereich eine sinnvolle Grundstücksabgrenzung für die Realisierung von neuer Bebauung gewählt.

Das Planungsgebiet ist leicht hängig. Es fällt nach Norden.

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO genutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt. Als höchst zulässiges Maß nach § 17 BauNVO wäre 0,4 möglich. Da es sich aber lt. Flächennutzungsplan und lt. den räumlichen Gegebenheiten um ein durchgrüntes Wohngebiet handeln soll, wird das höchst zulässige Maß eingeschränkt.

Als höchst zulässiges Maß bezüglich der Geschoßfläche wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 Geschosse; wobei das zweite Vollgeschoß ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß ist. Um der ortstypischen fränkischen Bauweise zu entsprechen, wird eine Dachneigung von 35 - 50° festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Es sind Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Die Firstlinien orientieren sich parallel zu den Höhenschichtlinien bzw. senkrecht dazu, was die westlich gelegene Hausgruppe betrifft. Bei den beiden vorliegenden Bauanträgen wurden die vorgesehenen Baukörper entsprechend dem Bauantrag eingezeichnet.

6. VERKEHRERSCHLISSUNG

Der Großteil der geplanten Wohngebäude wird über die Stichstraße, die von der Schützenstraße abzweigt, erschlossen. Dazu wird diese Stichstraße an ihrem Ende durch einen Wendeplatz mit 16 m Durchmesser abgeschlossen, um das Wenden von Müllfahrzeugen und dergleichen zu ermöglichen. Von diesem Wendeplatz aus führt ein 4 m breiter Eigentümerweg nach Süden, um ein zusätzliches Grundstück zu erschließen.

Um das im Südwesten geplante Baurecht zu erschließen und ein weiteres bereits bebautes Grundstück (Flur-Nr. 221/1) an den öffentlichen Straßenraum anzubinden, wird die Schützenstraße in ihrer südlichen Ausdehnung hinter dem Flurstück 519 durch einen Wendeplatz mit 12 m Durchmesser beendet. Die Verlängerung der Schützenstraße in Richtung Süden verbleibt als Feld- und Waldweg in ihrem jetzigen Ausbauzustand.

Um eine Bewirtschaftung der Wiesen am südlichen Rand des Planungsgebietes zu ermöglichen, wird nördlich des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes am Baugebietsrand eine Feldzufahrt als landwirtschaftlicher Weg eingeplant.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Diese nur geringfügige Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Osten von Sonnefeld um 6 Wohnhäuser wird sicherlich mit Wasser versorgt werden können, da sich die Bebauung auch höhenmäßig im bereits vorhandenen Rahmen bewegt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die neuen Baugrundstücke sollen im Mischsystem entwässert werden. Ein Anschluß an die bestehende Kanalisation der Gemeinde ist in der Schützenstraße möglich.

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung für Sonnefeld wird von der SÜC gesichert.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Bestand

Im Planungsgebiet befindet sich das Biotop Nr. 221.04. Es wird laut Biotopkartierung folgendermaßen charakterisiert:

Diese etwas bizarr geformte Teilfläche wird von zwei Feldwegen durchzogen. Im zentralen Teil, in der Umgebung der Wege, stocken schmale aber feldgehölzartige Bestände mit z.T. sehr großen und alten Eichen, die insgesamt einen hohen Totholzanteil aufweisen. Unter einer mäßig dichten Strauchschicht aus Hasel, Holunder u.a. wächst ein z.T. lückiger Bodenbewuchs aus Hain-Rispengras, Großer Sternmiere und einigen Farnen. Der Boden ist sandig und durch große anstehende Sandsteinblöcke hügelig (Felsenkeller). Vom zentralen Teil ausgehend, ziehen sich mehrere Hecken ins Tal bzw. auf die Hochfläche. Sie sind i.d.R. baumreich, mit hoher Beteiligung an Eichen. Im Nordosten wurde die Fläche zwischen zwei parallelen Heckenstreifen (z.T. ehemals auf Stock gesetzte Haselnußhecke) mit Nadelgehölzen aufgeforstet. An den südwestexponierten Rändern finden sich geringfügig magerrasenartige Saumstreifen (Rotes Straußgras, Mausohr-Habichtskraut, Nickendes

Leimkraut, u.a.). Im Norden wurde eine intensiv genutzte Wiese ausgegrenzt.

8.2 Ziel der Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, das kartierte Biotop so weit wie möglich zu erhalten, die am Ortsrand liegende Bebauung gut in die Landschaft einzubinden und einen Ortsabschluß zur Landschaft hin zu gewährleisten.

8.3 Gestaltungsmaßnahmen

Die vorhandenen Feldgehölze bleiben zum großen Teil erhalten, zum Teil als Abgrenzung zum Landschaftsraum oder als Randeingrünung nunmehr bebauter Grundstücke. Geringfügig müssen für den Bau von Straßen und Gebäuden Hecken verpflanzt werden. Diese sollen am Ostrand des Baugebietes wieder eingesetzt werden. Somit kann die Erhaltung der Hecken ohne große Transportwege und in ihrem angestammten Territorium erreicht werden.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	ca.	1,514 ha
Fläche des WA:	ca.	1,413 ha
Verkehrsfläche gesamt:	ca.	0,101 ha
davon Straßenverkehrsfläche:	ca.	0,073 ha
land- und forstwirtsch. Wege	ca.	0,028 ha

10. KOSTENSCHÄTZUNG

Erschließungsstraßen:	ca.	106.000,-- DM
Abwasserkanal und Hausanschlüsse:	ca.	125.000,-- DM
Gesamtsumme der Kostenschätzung:	ca.	231.000,-- DM

Die geschätzten Kosten wurden ohne Planung und Bauleitung als Nettokosten auf Preisbasis 1993 ermittelt.

Aufgestellt: Nürnberg, 03. Februar 1994/FE/Pr.
geändert:: 04.07.1994/FE/Pr.

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.
Fassauer Str. 17 - 90420 Nürnberg
Postfach 22 23 - 90410 Nürnberg
Tel. 0911 34 05 0 - 11 70 103 - 174

[Handwritten signature]

GAUFF INGENIEURE

[Handwritten signature]

.....

Gemeinde Sonnefeld
1. Bürgermeister