

# Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese" Gemeindeteil Gestungshausen

Lageplan M:1/1000



WA	GRZ=0,4
I=E+D	SD/WD/K/D
35°-50°	

## Festsetzungen

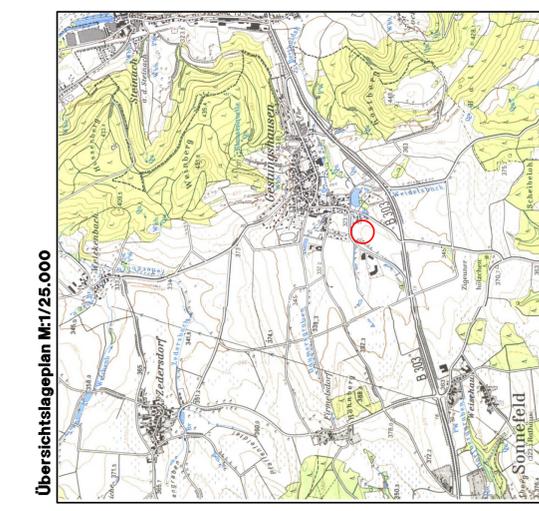
1. **Planungssrechtliche Festsetzungen**
    - 1.1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
      - 1.1.1. **Allgemeines Wohngebiet**

1.1.1.1. **Grundflächenzahl**  
Es wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis von Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.1.2. **Zahl der Vollgeschosse**  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt (I=E+D). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erstgeschoss, D=Dachgeschoss).
      - 1.2. **überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
        - 1.2.1. **Baugrenze**  
Baugrenze  
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Nebengebäude ohne Feuerstätten mit einer Nutzfläche von unter 20 m² sind auch außenseitig der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
        - 1.2.2. **Stellung der baulichen Anlagen**  
Hauptfestschichtung  
Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen. Die Dachfirste aller Hauptgebäude sind in der im Plan verzeichneten Hauptausrichtung oder senkrecht zu dieser anzuordnen.
        - 1.3. **Verkehrflächen**
          - 1.3.1. **Straßenverkehrsflächen**  
Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von 4,75 Metern ausgebaut, an die ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 Metern angeschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage angelegt, die für dreischsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
          - 1.3.2. **Fußweg**  
Von der Wendeanlage zur Straße „Zum Rosenacker“ wird ein Fußweg mit einer Breite von einem Meter angelegt.
  - 1.3. **Verkehrflächen**
    - 1.3.1. **Straßenverkehrsflächen**  
Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von 4,75 Metern ausgebaut, an die ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 Metern angeschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage angelegt, die für dreischsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
    - 1.3.2. **Fußweg**  
Von der Wendeanlage zur Straße „Zum Rosenacker“ wird ein Fußweg mit einer Breite von einem Meter angelegt.
- 1.2. **überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
  - 1.2.1. **Baugrenze**  
Baugrenze  
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Nebengebäude ohne Feuerstätten mit einer Nutzfläche von unter 20 m² sind auch außenseitig der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
  - 1.2.2. **Stellung der baulichen Anlagen**  
Hauptfestschichtung  
Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen. Die Dachfirste aller Hauptgebäude sind in der im Plan verzeichneten Hauptausrichtung oder senkrecht zu dieser anzuordnen.
  - 1.3. **Verkehrflächen**
    - 1.3.1. **Straßenverkehrsflächen**  
Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von 4,75 Metern ausgebaut, an die ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 Metern angeschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage angelegt, die für dreischsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
    - 1.3.2. **Fußweg**  
Von der Wendeanlage zur Straße „Zum Rosenacker“ wird ein Fußweg mit einer Breite von einem Meter angelegt.
- 1.3. **Verkehrflächen**
  - 1.3.1. **Straßenverkehrsflächen**  
Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von 4,75 Metern ausgebaut, an die ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 Metern angeschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage angelegt, die für dreischsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
  - 1.3.2. **Fußweg**  
Von der Wendeanlage zur Straße „Zum Rosenacker“ wird ein Fußweg mit einer Breite von einem Meter angelegt.
- 1.3. **Verkehrflächen**
  - 1.3.1. **Straßenverkehrsflächen**  
Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von 4,75 Metern ausgebaut, an die ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 Metern angeschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage angelegt, die für dreischsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
  - 1.3.2. **Fußweg**  
Von der Wendeanlage zur Straße „Zum Rosenacker“ wird ein Fußweg mit einer Breite von einem Meter angelegt.

## 1.7. Sonstige Planzeichen

- 1.7.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplans**  
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.
2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 2.1. **Dächer**  
Zugelassen sind Sattel-, Wal-, und Krüppeldächer, alle Dächer sind geneigt zu sein. Die Dachneigung beträgt mindestens 35°. Die Dachüberstand des Hauptdaches darf am Ortsgiebel 50 cm und an der Traufe 70 cm zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußeren Baukörperkante, als Dachneigung sind ziegel-, oder raustruhten oder schieferenartige Formschalung oder schieferartige Deckung zulässig, für Eingangsüberdachungen sind auch Kupfer- und Titanzinkbleche, für Wintergärten auch Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.  
Wird ein Kniestock angeordnet, so darf seine Höhe ein Hochmaß von 2,20 m nicht überschreiten. Die Höhe der Kniestockdächer ist auf dem Außenwand von Oberflächige Rohfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte.
  - 2.2. **Garagen**  
Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Ausnahme siehe Punkt 1.2.1.). Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden.
  - 2.3. **Fassadengestaltung**  
Für die Fassadengestaltung sind esthetische Materialien zu verwenden, alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz oder Holzverkleidungen sowie Schieferverkleidungen sind zulässig.  
Für Fenster sind nur stehende oder quadratische Fensterformate zulässig.
  - 2.4. **Einfriedigungen**  
Wird eine Grundstücksbefriedigung vorgenommen, so ist sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Hecke auszuführen, die eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten darf. Die natürlichen Hecken dürfen nur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bestehen und müssen mindestens drei verschiedene Gehölzarten umfassen.  
Grundstücksbefriedigungen zulässig, die eine Höhe von 1,50 Meter nicht überschreiten dürfen. Hecken als Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken unterliegen keiner Höhenbegrenzung.  
Alle Einfriedigungen sind ohne Sockel anzulegen, im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm Abstand zu lassen. Zaun- und Bodenmaterialien sind aus Naturstein, Toren und Töne dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.  
Verden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingehend, so muss die Einfriedigung mindestens 1,50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zu rückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
- 2.5. **Stellplätze**  
Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garageneingang bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.
- 2.6. **Bodenversiegelung**  
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege (Gehwege) und andere mit wasserundurchlässigen Belägen (Gleitläufe, Plattenbeläge) versehenen Flächen sind so zu gestalten, dass Grundflächen mit Pflasterbelägen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
- 2.7. **Unbebaute Flächen von Baugrundstückflächen**  
Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei der Anlage der Freiflächen sind die geländeeignenden, standortgerechten Pflanzen und Gesäße zu berücksichtigen. Bei alle Pflanzungen sind einheimische Blumen, Stauden, Büsche und Laubbäume zu verwenden; die Pflanzliste ist anzuwenden. Die Pflanzensorten sind so zu wählen, dass sie im Winter ohne Frostschäden überleben und die Pflanzensorten sind so zu wählen, dass sie im Winter ohne Frostschäden überleben und die Pflanzensorten sind so zu wählen, dass sie im Winter ohne Frostschäden überleben.



Übersichtslegeplan M:1/25.000

4. **Hinweise**
  - 4.1. **Bemerklichkeiten**  
Spätestens drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom, Niederfasserung Bayreuth sowie die Städtischen Werke Oberlandwerke Coburg GmbH, zu benachrichtigen.
  - 4.2. **Gebäudestellung**  
Die Bauwerke werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die finale Nutzung der Sonneneinstrahlung auf der Gebäudeseite eine optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung erreicht wird.
  - 4.3. **Niederschlagswasser**  
Um den Trinkwasserverbrauch im Bereich zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung, zu verwenden.
  5. **Vorfahrtsvermarktung**
    - 5.1. **Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld beschließt in seiner Sitzung vom 5. April 2006 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet „Südlich Stierwiese“ in Gestungshausen, im Gemeindeteil Sonnefeld. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
    - 5.2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Südlich Stierwiese“ im Gemeindeteil Gestungshausen in Gestungshausen, im Gemeindeteil Sonnefeld, wurde am 28. Juni im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld ausgestellt.
    - 5.3. **Beitrag der Träger öffentlicher Belange**  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Mai 2006 in der Zeit vom 28. Mai bis 28. Juni 2006 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Südlich Stierwiese“ im Gemeindeteil Gestungshausen in Gestungshausen, im Gemeindeteil Sonnefeld, beteiligt und angehört.
    - 5.4. **Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Südlich Stierwiese“ im Gemeindeteil Gestungshausen in Gestungshausen, im Gemeindeteil Sonnefeld, wurde am 28. Juni 2006, nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 26. Juni 2006, nach ortsüblicher Bekanntmachung, im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld vom 7. August bis 6. September 2006 mit dem Hinweis, dass der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Südlich Stierwiese“ im Gemeindeteil Gestungshausen in Gestungshausen, im Gemeindeteil Sonnefeld, öffentlich ausliegt.
    - 5.5. **Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Sonnefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. Oktober 2006 den qualifizierten Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Südlich Stierwiese“ im Gemeindeteil Gestungshausen in Gestungshausen, im Gemeindeteil Sonnefeld, als Satzung beschlossen.

11. **Oktober 2006, Endfassung**
- 1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stierwiese", Gemeindeteil Gestungshausen**

Planungsskizze

Maßstab

11. Oktober 2006, Endfassung

1:1000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@givs-kronach.de - http://www.givs-kronach.de

Kö /  
Kronach, im Oktober 2006

Proj. / Arch. und  
Bauverhaben

**1.23.04**

**Bebauungsplan der Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Südlich Stier**