

ZEICHENERKLÄRUNG

| • | Grundflächenzahl |
|---|-----------------------|
| • | Baumassenzahl |
| • | Bauweise |
| • | Nutzungseinschränkung |
| • | —— Dachform, —neigung |
| | |

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Grenze des räumliche Geltungsbereichs

5.3 Die Grundstücke längs der geplanten B 303 erhalten auf Privatgrund eine

5m breite Sichtschutzpflanzung aus dichten Baumhecken. 5.4 Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stell-

plätze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

sickert oder in Zisternen gesammelt und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. In jedem Fall müssen auf dem Grundstück Maßnahmen geschaffen werden, die eine Rückhaltung von Niederschlagswasser gewährleisten. Die Drosselmenge der Rückhaltung ist mit 20 I/s und ha befestigter Fläche anzusetzen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm

5.5 Das anfallende Niederschlagswasser muß entweder auf dem Gelände ver-

müssen Aussagen über beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und —material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein. Der Freiflächengestaltungsplan ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Bei der Erarbeitung des Freiflächengestaltungsplans ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

WEITERE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Entsprechend den Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:
- Gewerbegebiet (GE) Gewerbegebiet eingeschränkt (GE eing.) Sondergebiet Freizeit (SO Freizeit)
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Südosten und im Sondergebiet sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundfläche die in Punkt 9.2 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel tagsüber und nachts nicht überschreiten.

überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO heranzuziehen.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Norden und Osten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen aufgrund der Lärmbelästigung von der geplanten Bundesstraße B 303 neu und der Kreisstaße CO 11.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die

- 1.4 Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die folgenden Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ): GRZ = 0.8; BMZ = 6.0 bzw. 10.0
- 2.2 Die max. zulässige Wandhöhe von OK Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Schnitt Dachhaut beträgt 5,5 m bis 9,5 m entsprechend der Abgrenzung
- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
- Im Sinne der offenen Bauweise sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach Art. 6 (4) BayBO zulässig, soweit sie die fest-
- gesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 3.3 Im Kreuzungsbereich CO 11 / B 303 neu dürfen bauliche Anlagen in

einer Entfernung bis zu 30m nur im Einvernehmen mit dem Straßen-

Die in §14 Abs. 2 BauNVO genannten Ausnahmen sind grundsätzlich

- baulastträger errichtet werden. Bauliche Anlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, sind innerhalb der 40m Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße unzulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird festgesetzt in Gebäudemitte mit

Abweichende Bauweise:

desprünge von 1,50 m entstehen. Böschungen sind zu bepflanzen oder wenn eine Stützmauer notwendig wird, ist diese mit Rankgewächsen zu Ausnahmen sind zulässig, wenn der Betriebsablauf oder die Höhe des Entwässerungskanals eine andere Erdgeschoßfußbodenhöhe erforderlich

Das verbleibende Gelände ist so zu terrassieren, daß maximale Gelän-

Dem Bauantrag sind mindestens zwei nach Nivellement erstellte Geländeschnitte beizufügen, aus denen das natürliche und geplante Gelände

Alle Grundstücke, die an die südliche Geltungsbereichsgrenze anschließen, müssen zu dieser hin mit einem 10 m breiten Baumheckenstreifen abgegrenzt werden. Der Grenzabstand nach AG BGB von 4 m ist bei der Breite von 10 m enthalten.

maximal \pm 2,00 m über bzw. unter natürlichem Gelände.

- Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes sind alle Grundstücke in den Randbereichen, mit Ausnahme der Erschließungsstraße, mit mind. 3 m breiten Baumhecken zu begrünen. Ein Grenzabstand nach AG BGB ist hierbei aus gestalterischen Gründen nicht einzuhalten (siehe hierzu auch

Schneeball Pfaffenhütchen Roter Hartriegel Weißdorn Faulbaum Hundsrose Schwarzer Ho Schlehe

Hasel Einfacher Liguster vereinzelt zu verwenden:

Prunus padus Wildapfel Malus sylvestris Wildbirne Pyrus communis Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ...lo. 07. 2000 bis ... 14.08.2000 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 4.09.2000... wurde mit der Begründung gemäß §3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.09.2000 bis 25.10.2000

als Satzung beschlossen.

9.3 Für notwendige Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wie Lärmschutzfenster etc. müssen die jeweiligen Bauherren

ANHANG ZUR SATZUNG Auswahlliste 1 Bäume:

3 mal verschulte Bäume als Hochstamm Stammumfang mindestens

Quercus robur Fagus sylvatica

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)

begrünt werden

cm betragen.

deckern zu begrünen.

Kr CO 11 anzuordnen.

selbst aufkommen.

mindestens 1,50m hoch einzufrieden.

Garagen, Stellplätze und Zufahrten

auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Schotterrasen ausgeführt werden.

6.1 Im Plangebiet sind für alle Gebäude Flachdächer sowie Pult- und Sattel-

1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße

7.2 Die aufgrund der Grundstücksnutzung erforderlichen Stellplätze müssen

3 Pkw-Stellplätze für Personal und Besucher müssen versickerungsfähig in

Pflasterrasen (Pflaster mit ca. 3 — 4 cm breiten Rasenfugen) oder

8.1 Es sind Maschendrahtzäune und Stabzäune mit einer maximalen Höhe von

8.2 Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 10

8.4 Die Grundstücke an der B 303 sind durchgehend tür— und torlos

.3 Die Zäune sind 1 m ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie

auf den Grundstücken zu errichten, straßenseitig mit Rasen oder Boden-

Hinter dem Zaun gilt die Festsetzung 5.2 im Hinblick auf die Begrünung.

Aufenthaltsräume und sonstige ruhebedürftige Räume im gekennzeichneten

Bereich sind auf der schallabgewandten Seite der B 303 bzw. der

9.2 Die flächenbezogenen Schalleistungspegel (dB(A) pro qm) am Ostrand in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung werden wie folgt festgesetzt:

tags: 60 dB(A) pro qm, nachts: 45 dB(A) pro qm

1,8 m zulässig. Schiebetore sind auch aus grauverzinktem Stahl zulässig.

dächer bis max. 30° Dachneigung zulässig. Flachdächer sollen extensiv

besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbe-

grenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m für PKW und 20 m

für Nutzfahrzeuge aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder

eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Buche Bergahorn Acer pseudoplatanus Traubeneiche Quercus petraea Vogelbeerbaum Sorbus aucuparia Winterlinde Tilia cordata vereinzelt zu verwenden

Weißbirke

Esche Fraxinus excelsior Gemeine Kiefer Pinus sylvestris Zitterpappel Populus tremula Salweide Salix caprea Bergulme Ulmus glabra Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus

außerdem: Obsthochbaumstämme Nußbaum

Heckenkirsche

Auswahlliste 2 freiwachsende, ungeschnittene Hecken

Crataegus spec.

Lonicera xylosteum

Viburnum opulus

Cornus sanguinea

Rhamnus frangula

Rosa cannina

Sambucus nigra

Prunus spinosa

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Euonymus europaeus

Crataegus monogyna

VERFAHRENSVERMERKE

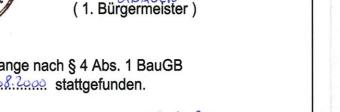
Nürnberg, den 30 NO1250

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß



Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2000 hat in der Zeit vom bis am 26.07.2000 nach Bekanntmachung vom stattgefunden. Sonnefeld, den .07.12.2000



/anaver



nach Bekanntmachung am 15.09.2000 öffentlich ausgelegt.



Die Gemeinde Sonnefeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .. 24. M.200

Sonnefeld, den .07.12.2000



G Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß § 10 Abs. 3 BauGB keiner Genehmigung. Mit seiner Bekanntmachung tritt er in Kraft. Der Satzungsbeschluß wurde am ..o.l. M. 2000... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.



NEUENSORGER STRASSE" 14.06.2000 / Fische PROJEKT-NR. H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. Passauer Str. 7, 90480 Nürnberg Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-174

LANDKREIS: COBURG

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET " DÖRRHOF/

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000