

ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Zahl der Vollgeschosse Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl Bauweise - Dachform,-neigung Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet Maß der baulichen Nutzung (0,8) Geschoßflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl II + D Zahl der Vollgeschosse Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o Offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ---- Baugrenze SD Satteldach 35-50° Dachneigung z.B. 35-50° Firstrichtung (zwingend) TH max maximal zulässige Traufhöhe Straßenverkehrsfläche ----- Straßenbegrenzungslinie Flächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich F+R Fuß- und Radweg V Verkehrsbegleitgrün p öffentliche Parkplätze Flächen für Versorgungsanlagen Trafostation M Mülltonnenstandort öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz Parkanlage Flächen für Aufschüttungen Flächen für Aufschüttungen Nutzungsregelungen Pflanzgebot Bäume/Buschgruppen Erhaltungsgebot Bäume/Buschgruppen Sonstige Planzeichen Flächen für Garagen und Stellplätze Ga Garagen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; die Abgrenzung entfällt, wenn sie mit der Strassenbegrenzungslinie zusammenfällt. **B. FÜR HINWEISE** bestehende Gebäude ursprüngliche Flurstücksgrenzen - _ _ Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN 868/13 Flurstücksnummern erungsbereich im BA1 _____ Leitungsrecht

```
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 (BGBl. 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 Baye-
          risches 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) fol-
          genden Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Südlich Hofstädter
          Straße" - BA II und III", einschließlich zeichnerischer Festsetzungen,
          textlicher Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung; eine Begrün-
          dung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem.
          § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind
         die einzelnen Grundstücke numersich aufgeführt.
         Weitere Festsetzungen
         Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
         Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
             Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
             Mischgebiet (MI) nach § 6 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) GRZ 0,4; GFZ 1,0
           bei vier Vollgeschossen (Z = III + D) GRZ 0,4; GFZ 1,2
           Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen
           im Planteil wie folgt festgesetzt:
             ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß
              anzurechnendes Dachgeschoß
                                                    (Z = I + D = II)
              zwei Vollgeschosse und ein als Vollge-
             schoß anzurechnendes Dachgeschoß (Z = II + D = III)
              drei Vollgeschosse und ein als Vollge-
                                                     (Z = III + D = IV)
              schoß anzurechnendes Dachgeschol
           Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 3.1 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 Grundstücks-
           grenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden
           verbunden sind.
          Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zulässig. Bau-
          hütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu be-
3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der über-
          baubaren Grundstücksfläche unzulässig.
3.5 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben ge-
          prägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen).
           Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeord-
          neten Bauteilen zulässig.
3.6 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem
3.7 Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven
          und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.
3.8 Im Mischgebiet ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m einzuhalten.
        Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
        Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in den Bereichen mit 2 und 3
           geschossiger Bebauung höchstens 50 cm über dem vorhandenen natürlichen
         Gelände liegen Im Bereich mit 4 geschossiger Bebauung darf die Erdgeschoß-
höhe maximal 15 cm über der natürlichen talseitigen Geländeoberkante liegen.
        Die Bebauung soll der Geländeformation folgen.
       Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.
         Mindestgröße der Baugrundstücke
       Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
          Einzelhausbebauung 600 m²
Doppelhausbebauung 600 m²
         Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und Art 55 BayBO)
        Garagen sind innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen zu er-
          richten. 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. Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheiltich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Ga-7.3 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzuläs 7.4 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) 8.1 Die Dächer sind mit rot bis rotbraunem Material einzudecken. Wellasbestzemenplatten und ähnliche Eindeckung sind unzulässig. 8.2 Im Plangebiet sind im allgemeinen Wohngebiet Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig; im Mischgebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 35° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten. 8.4 Dachvorsprünge sind am Ortgang bis zu 30 cm, an der Traufe bis zu 8.5 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden sind nur Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Eindeckung wie das Hauptgebäude zuläs-8.6 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Die dazugehörigen Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen. 8.7 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht 8.8 Sonnenkollektoren sind zulässig. Einfriedungen 9.1 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 9.2 Die natürlichen Hecken dürfen nur aus einheimischen standortgerechten, 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. 10.1 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. 10.2 Auffüllungen auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände sind mit max 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, Hundsrose, Hasel, Heckenkirsche sowie Großbäume: Erle, Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme und Obstbäume Die Pflanzungen müssen aus mindestens 3 verschiedenen Arten be-11.2 Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme. 11.3 Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Bäume dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind sachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Stellplatzflächen, Garagenzufahrten und Lagerplätze sind mit wasser durchlässigen 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 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

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. Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind größere Wand- und Mauerflächen ab 50 m² (z.B. Garagen) zu begrü-Ordnungsgemäß bewirtschaftete Kompostieranlagen für im Haushalt anfallende organische Stoffe sind zulässig. Nachrichtliche Hinweise (§ 9 (6) BauGB) Umweltschutz (Art. 91 BayBO) Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden; dabei ist eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials zu beachten. VERFAHRENSVERMERK A Für die Erarbeitung des Planentwurfes Nürnberg, den & .WV .1995 *und am 26.11.1992 Anderungen im 1. 3 añabschnift Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld hat in seiner Sitzung vom 3 o. o. 1.1992 die Aufstellung des Bebaungsplanes "südlich Hofstädter Straße BA 1 + BA 2 " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07. 08.1992, nach § 2, Abs.1, BauGB ortsüblich bekannt gemacht. der Anderingsbeschluß am 18.12 19920 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung vom 30.03.1993 hat in der Zeit vom 20.04.1993 bis . .199 nach Bekanntmachung am 02. lot. 146.04. 1993 stattgefunden. D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. 07.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom o6. o9.1993 bis o6. lo.1993 nach Bekanntmachung am 27. 08.1993 öffentlich Ausgelegt. * und Anderungen im 1.3 anabschnift E Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. 10.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22. 10 .1991 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Coburg am 29. 11. 1993, Aktenzeichen 610-0112111.913, gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Coburg hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am M. o3.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde 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.

GEMEINDE SONNEFELD LANDKREIS: COBURG BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH HOFSTÄDTER STRASSE - BA 2"
SOWIE ÄNDERUNGEN IM BA 1

UBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

Sonnefeld, den/h/2. Al. 1993

Sonnefeld, den /22. M. 1993

Sonnefeld, den / 1. 11. 1993

Sonnefeld, den/72 . 11 .1993

Coburg, den 01. 03.1994

Regigungsrat z.A.

/ len uver

. FERTIGUNG

DATUM/NAME DATUM/NAME DATUM/NAME GEZEICHNET 10/11/92 MÜNZEL 15-18760 FLÄCHE H.P. GAUFF INGENIEURE JBG PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG TEL. 0911 / 409010