

**ZEICHENERKLÄRUNG  
A. FÜR FESTSETZUNGEN**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Nutzungsschablone**

Art der Nutzung	EG+DG=II
Anzahl der Vollgeschosse	0,8
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0
Bauweise	o
Dachform - Neigung	35°-50°

**Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

0,8 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

EG+DG=II Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o offene Bauweise

— Baugrenze

SD Satteldach

WD Walmdach

35°-50° Dachneigung

→ Firstrichtung (zwingend)

**Verkehrsflächen**

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

— Flächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

P öffentliche Parkplätze

**Grünflächen**

— öffentliche Grünfläche

□ Spielplatz

⊗ Bolzplatz

**Nutzungsregelungen**

— Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

— Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

**Sonstige Planzeichen**

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Baumfallgrenze, Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume sind zulässig)

— Fläche für Stellplätze und Garage

**B. FÜR HINWEISE**

Ga Bebauungsvorschlag Garage

□ Bebauungsvorschlag Hauptgebäude

— ursprüngliche Flurstücksgrenzen

— Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

36,6 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN

1152 Flurstücknummern

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Sonnefeld erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Hummenberg IVa", bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlichen 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 numerisch aufgeführt.

**Weitere Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
— Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im Planteil:

bei zwei Vollgeschossen (Z = EG + DG) GRZ 0,4; GFZ 0,8

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt:

— ein Vollgeschos und ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschos (Z = EG + DG = II)

**3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

3.2 Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Art. 7 (4) BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden sind.

3.3 Im gekennzeichneten Bereich im Süden u. Osten sind Reihenhäuser unzulässig.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Bauhöhen sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen. Innerhalb der Baumfallgrenze ergibt sich eine Zulässigkeit von Nebenanlagen. Hinsichtlich der Größe wird auf die Textziffer 6.1 der Legende Bezug genommen.

3.5 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.

3.6 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig.

3.7 Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

3.8 Für die Tiefe der Abstandsflächen vor Gebäuden gelten die Bestimmungen des Art. 6 (4) und (5) der BayBO. Eine Anwendbarkeit des Art. 7 (1) 1. Halbsatz gleicher Rechtsvorschrift wird damit ausgeschlossen.

**4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

4.1 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen auf der, der Erschließungsstraße zugewandten Seite. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. des geplanten Entwässerungskanal dies erfordert.

4.2 Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschchnitt mit Eintragung der vorhandenen und geplanten Geländeoberkante beizufügen.

**5. Mindestgröße der Baugrundstücke**

5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Einzelhausbebauung 500 m²

**6. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und Art 58 BayBO)**

6.1 Garagen sind innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig. Die Anordnung kann je nach Grundstück und Baukörper erfolgen. Die Bestimmungen der BayBO finden entsprechend Anwendung. Im Zusammenhang mit Nebenanlagen nach Ziffer 3.4 wird die überbaute Fläche auf max. 50 m² festgesetzt.

6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO)**

**7. Gestaltung von Garagen**

7.1 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.

7.2 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

7.3 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

**8. Dachform (Art. 98 BayBO V.m. § 9 (4) BauGB)**

8.1 Die Dächer sind mit rot bis rotbraunem Material einzudecken. Wellenbetonplatten oder ähnliche Eindeckung sind unzulässig.

8.2 Im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig.

8.3 Bei allen Hauptgebäuden mit Satteldächern ist ein Krüppelwalm zulässig.

8.4 Ein Kniestock ist bei allen Hauptgebäuden zulässig. Dieser darf eine Höhe von 70 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterseite Fußpfette, nicht überschreiten.

8.5 Dachvorsprünge sind am Ortsgang bis zu 30 cm, an der Traufe bis zu 50 cm zulässig.

8.6 Bei Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Eindeckung wie das Hauptgebäude zulässig.

8.7 Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig. Die dazugehörigen Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen.

8.8 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 2,0 m² nicht überschreiten.

8.9 Sonnenkollektoren sind zulässig.

**9. Einfriedungen**

9.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen 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.

9.2 Die natürlichen Hecken dürfen nur aus heimischen standortgerechten, mindestens 3 verschiedenen Gehölzen bestehen.

9.3 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. Außenanlagen**

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. Durch den Straßenbau entstehende Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

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

**11.1 Private Grünflächen**

Alle Pflanzungen sind entsprechend der Artenauswahlliste vorzunehmen

11.1.1 Entsprechend den Festsetzungen im Plan sind Pflanzangebote als Anpflanzungen mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Einzelbäumen als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft darzustellen. 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.

11.1.2 Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme.

11.1.3 Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Buschgruppen dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind sachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

11.1.4 Stellflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind beispielsweise Schotterrasen, Betonrasensteine und Pflasterflächen mit Rassenfugen. Ausnahmen gelten für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

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

**11.2 Öffentliche Grünflächen**

Alle Pflanzungen sind entsprechend der Artenauswahlliste vorzunehmen.

**11.2.1 Entfällt**

11.2.2 **Bolzplatz und Spielplatz**

Anlage eines Bolzplatzes durch Einsatz einer mageren Glatthaferwiesenmischung für ein Spielfeld von ca. 50 m x 40 m und umgebender Wiesenfläche.

Anlage eines Spielplatzes durch Einsatz einer mageren Glatthaferwiesenmischung. Anlage einer Sandspielfläche, Aufstellung von Spielgeräten für kleinere Kinder.

Abtrennung von Bolzplatz, Spielplatz und Parkplatz durch Baumreihen sowie Abgrenzung zu den Wohnbaugrundstücken durch eine Baumhecke.

**11.2.3 Parkplatz für Wanderer**

Anlage eines Parkplatzes für Wanderer am Waldrand durch Befestigung der Fläche mit Pflastersteinen oder Schotterrasen, Abgrenzung zum Spielplatz durch einen Baumstreifen, Abpflanzung zu den Wohnbaugrundstücken durch eine Baumhecke.

**11.2.4 Obstbaumwiese**

Anlage einer Obstbaumwiese durch Einsatz einer Glatthaferwiesenmischung und Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen unter Berücksichtigung des Aussichtspunktes, Beweidung oder 2x jährlich Mahd.

**11.3 Artenauswahlliste**

Rainweide, Pfaffenhändchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Hartriegel, Sanddorn, Cornelmirsche, Hasel, Heckenkirsche, Hundrose sowie Großbäume:

Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme und Obstbäume (Hochstämme).

Die Pflanzungen müssen aus mindestens 3 verschiedenen Arten bestehen

**C. Nachrichtliche Hinweise (§ 9 (6) BauGB)**

**12. Umweltschutz (Art. 98 BayBO)**

12.1 Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden; dabei ist eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials zu beachten.

**C. VERFAHRENSVERMERKE**

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes: H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. Passauer Str. 7, 90480 Nürnberg Postfach 20223 - 90013 Nürnberg Tel. 0911/94 09 - 0 Fax 0911/94 09 - 219 Nürnberg, den 8. MR. 1998

B Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld hat in der Sitzung vom 12. 12. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hummenberg IV a" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30. 12. 1997 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sonnefeld, den 12. 03. 1998 (1. Bürgermeister)

C Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. 02. 1998 hat in der Zeit vom 19. 02. bis 22. 02. 1998 nach Bekanntwerden vom 19. 02. 1998 stattgefunden.

Sonnefeld, den 12. 03. 1998 (1. Bürgermeister)

D Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27. 06. 1997 bis 28. 07. 1997 stattgefunden.

Sonnefeld, den 12. 03. 1998 (1. Bürgermeister)

F Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. 12. 1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22. 12. 1997 bis 22. 01. 1998 nach Bekanntmachung am 12. 12. 1997 öffentlich ausgelegt.

Sonnefeld, den 12. 03. 1998 (1. Bürgermeister)

G Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19. 02. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12. 12. 1997 als Satzung beschlossen.

Sonnefeld, den 12. 03. 1998 (1. Bürgermeister)

H Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung. Mit seiner Bekanntmachung tritt er in Kraft.

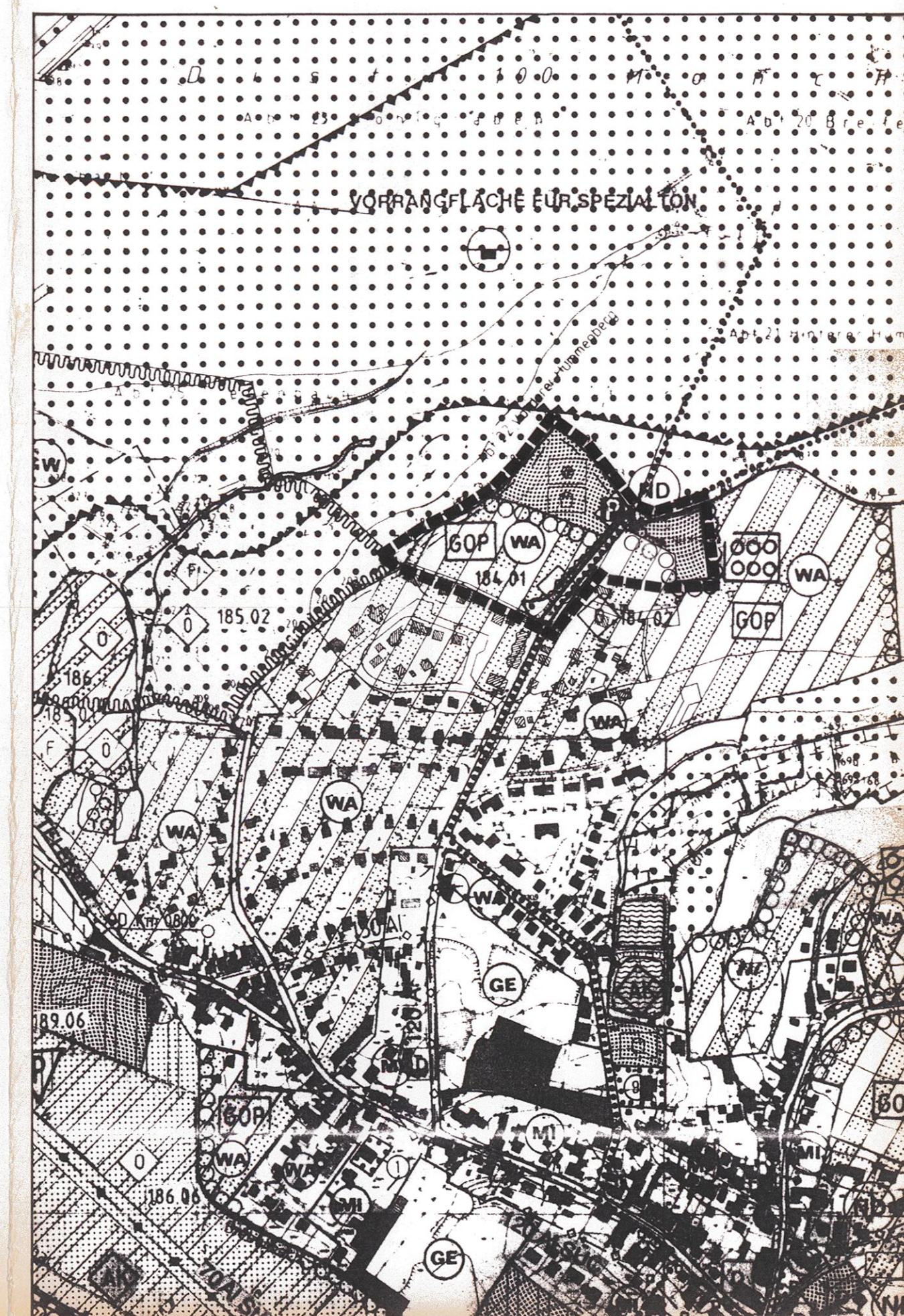
Sonnefeld, den 12. 03. 1998 (1. Bürgermeister)

I Der satzungsgemäße Beschluß des Bebauungsplanes wurde im gemeindlichen Amtsblatt vom 22. 03. 1998 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Verfahrenshandlung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Sonnefeld, den 12. 03. 1998 (1. Bürgermeister)

Sonnefeld, den 12. 03. 1998 (1. Bürgermeister)

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000**



**GEMEINDE SONNEFELD**

LANDKREIS: COBURG

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN**

**"HUMMENBERG IVa"**

**1. FERTIGUNG**

M 1:1000 NÜRNBERG, 10. APRIL 1997

	Datum/Name	Änderungen	Datum/Name
Entwurf	13.03.97/Kohler		
Gezeichnet	10.04.97/Schwan	21.05.97/Schwan	25.02.98 FETZER
Geprüft		12.12.97/Arnica	
Projekt-Nr.	2115 - 2692-A	Fläche: m²	

**Gauff  
JBG Ingenieure**

H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.  
Passauer Str. 7  
D-90480 Nürnberg  
Tel. (0911) 94 09 - 0  
Fax (0911) 94 04 - 174