

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

LW landwirtschaftlicher Weg

bestehende Gebäude

Flurstücksnummern

ursprüngliche Flurstücksgrenzen

zu erhaltende Hecken- und Baumbestände

neu zu pflanzende Hecken (Verwendung der zu

Hecken und Bäume, die verpflanzt werden müssen

Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN

ETW Eigentümerweg

Nutzungsregelungen

**B. FÜR HINWEISE** 

221.04

# ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablor	<u>10</u>
	Art der Nutzung
	max. Traufhöhe
	Geschoßflächenzahl
	Grundflächenzahl
	Bauweise
	Dachform,-neigung

#### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I+DG Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

\_\_\_\_\_ Baugrenze

SD Satteldach

35-50° Dachneigung

Firstrichtung (zwingend)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNG:

das Baugesetzbuch (BauBG) vom 08.12.1986
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 10.10.1992

#### 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 Art. 1 Investitionserleichterungs- ur WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBI. I, Seite 466), Art. 98 der Bayerische Bauordnung (BayBÖ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBI. S 251) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Nördlich Schützenstraße" 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

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 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 0,3; GFZ 0,7 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)

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

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Bauhütten sind nach ertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.

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.

Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem

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

### Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 50 cm über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanals dies erfordert.

4.2. Die Bebauung soll der Geländeformation folgen.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizu-

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt: Einzelhausbebauung 600 m<sup>2</sup>

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

Garagen sind innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen zu errichten. Diese Vorschrift ist nicht bindend. Die Anordnung kann je nach Grundstück und Baukörper erfolgen. Im Zusammenhang mit Nebenanlagen nach Ziffer 3.3 wird die überbaute Fläche auf max. 50 m² festgesetzt.

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 noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 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 Garage maßgebend.

Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzuläs-

Der Belag des Stauraumes vor Garagen ist so auszuführen, daß an-fallendes Regenwasser im Boden versickern kann.

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

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

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

Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten. Dachvorsprünge sind am Ortgang bis zu 30 cm, an der Traufe bis zu

50 cm zulässig.

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

Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die dazugehörigen Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen.

Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht

Sonnenkollektoren sind zulässig.

#### Einfriedungen

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.

Die natürlichen Hecken dürfen nur aus einheimischen 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.

#### 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.

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, Cornelkirsche, Hasel, Heckenkirsche

#### sowie Großbäume:

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

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 und Buschgruppen dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind sachgerecht zu pflegen und zu

Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zuläsig 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 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 iegenschaften kommt.

Hecken und Bäume, die durch den Bau von Straßen und Gebäuden entfernt werden müssen, sind sachgerecht zu verpflanzen. Sie sollen nach Möglichkeit für die Pflanzungen am östlichen Rand des Baugebietes verwendet werden.

# Nachrichtliche Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

## Umweltschutz (Art.98 BayBO)

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

# **VERFAHRENSVERMERKE**

Für die Erarbeitung des Planentwurfes Nürnberg, den 12 0K-1994

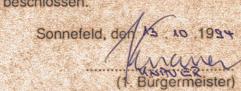
Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld hat in seiner Sitzung vom 18.14993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Schützenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 2G, A. 1993 ortsüblich

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03. 02. 1994 hat in der Zeit 3k vom 28. 04.1994 bis 199 nach Bekanntmachung am 15.122.04199 > stattgefunden. Sonnefeld, den /3, xo.. 1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom og. 199 wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom M. of. 1994 bis M. os .1994 nach Bekanntmachung am ox. of. . 199 w öffentlich ausgelegt.



Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld hat mit Beschluß vom 23. 99.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom on . of . 199 als Satzung beschlossen



Aktenzeichen ...... gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Coburg hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß

PERUFIT ZDWUGFE EE ZEUNHOZEE EDIZERM ZDWUSTFIZ TIEG

" NORDLICH SCHOTZENSTRASSE" Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 2 10 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.



Sonnefeld, den 24. No. 1994 Missier

# GEMEINDE SONNEFELD

LANDKREIS: COBURG

# BEBAUUNGSPLAN

UBERSICHTSLAGEPLAN

# "NORDLICH SCHUTZENSTRASSE"

1. Fertigung

M 1:1000

NÜRNBERG, 03.02.1994

	DATUM/NAME	DATUM/NAME	DATUM/NAME
ENTWURF	03.02.1994/Fe		
GEZEICHNET	03.02.1994/AB		
GEPRÜFT			
GEÄNDERT	04.07.1994/CAY		
PROJEKT-NR.	15-23460	FLÄCHE	

H.P. GAUFF INGENIEURE

JBG PASSAUER STR. 7 90480 NÜRNBERG TEL. 0911 / 9409-0

GMBH & CO