

## Festsetzungen

### 1. Planungstechnische Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Sondergebiet „Bauhof“

Zulässig sind Einrichtungen des gemeindlichen Bauhofs

##### 1.1.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt; die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässt sind.

##### 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

##### 1.2. Baugrenze

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Fliehfläche (FH) von zumindest 0,8 Meter als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen vom Oberkante Erdgeschoss-Rohrstößen bis Oberkante Dachrahmen des Firstes.

##### 1.2.1. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

##### 1.2.2. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsfesten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

##### 1.3. Grünflächen

##### 1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 1.4.1. Erhaltender Gehöftbestand

##### 1.4.2. Gehöftbestand

##### 1.4.3. Landschaftsgärtnerei zu pflegen.

##### 1.4.4. Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern und Hecken

##### 1.4.5. Arten und Pflanzqualitäten siehe unter „Ausgleichsmaßnahme“.

##### 1.4.6. Ausgleichsfläche

Die dargestellten Ausgleichsflächen werden im Rahmen des festgesetzten Bauhofsgrundflächenzahlen gebettet.

##### 1.4.7. Sonderausflächen

Die dargestellten Ausgleichsflächen werden im Rahmen des festgesetzten Bauhofsgrundflächenzahlen angelegt.

##### 1.4.8. Ausgleichsmaßnahme

Folgende Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 566 der Gemarkung Sonnefeld wird gemäß den Planenträgerungen ein Gehöftstreifen angelegt. Es sind 50% *quecus ruber* (Eiche) sowie je 10% *cornus sanguinea* (Hartriegel), *corylus avellana* (Hasel), *crataegus monogyna* (Weißdorn), *lonicera xylosteum* (Heckenrosen) und *prunus avium* (Kirschbaum) zu pflanzen. Eine Fläche von 1,50 x 1,00 m darf abweichen. Es sind Anpflanzungen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind gegen Wildschäden einzuzäunen. Weiterhin sind zwei Greifvogelsitzstangen vorzusezieren. Die Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt, bepflanzt und gepflegt.

##### 1.5. Sonstige Pflanzarten

##### 1.5.1. Grenze des üblichen Gelungsbereiches des Bebauungsplanes

##### 1.5.2. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Gelungsbereiches fest.

##### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Dächer

Im Sondergebiet sind Satteldächer oder Pultdächer zugelassen; wobei alle Zälder mit einer Dachneigung zwischen 10 und 30° ausführen dürfen.

##### 2.2. Fassadengestaltung

Gebäudefassaden sind so zu gestalten, dass sich Bauvorhaben in die nähere Umgebung und das Landschaftsbild einfügen.

##### 2.3. Beleuchtungs-/Photovoltaikanlagen

Beleuchtungs- oder Photovoltaikanlagen dürfen nicht geeignet sein, Verteilungssysteme zu bilden, zu juxten oder verdeckt aufzuhängen. Beschilderung nicht beeinträchtigen.

##### 2.4. Bodenverstülpung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwassererneuerung zu unterstützen ist die Bodenverstülpung auf das unumstrittene Maß zu beschränken. Grundstückszäune, Fahrzeugabstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen (Gitterstein, Plaster usw.) zu bedecken. Bei Verwendung eines anderen Plastermaterials sind ansonsten Rinnen, Böschungen und Darderihäus sind weitere standortgerechte und ortslandschaftspische Arten zulässig.

##### 2.5. Unbebaute Flächen von Baugrubenstücken

Unbebaute und unbelegte Flächen sind als Räsen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buchengruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei der Anlage der Freiflächen sind die gelenkmaßen Eigenarten der Landschaftscharakter und die vorhandenen, lebensfähigen Pflanzengesellschaften zu berücksichtigen. Bei allen Pflanzungen sind ansonsten Rinnen, Böschungen und Darderihäus sind weitere standortgerechte und ortslandschaftspische Arten zulässig.

### 3. Weitere Planleitlinien

#### Nutzungsschichten:

##### Art der baulichen Nutzung

##### Höhe baulicher Anlagen

##### Dokument

##### SD/PD

##### GRZ 0,8

##### FH 10m

##### 10-30°

##### Baugrenze

##### vorhandene Grundstücksgrenzen

##### 20-Meter-Bauverbotszone entlang von Staatsstraßen

##### Innenhalb der Bauverbotszone der St. 2191 (20 Meter vom Fahrdamm nach Art. 22 Bayerisches Straßen- und Weggesetz BayStWVG) sind Hochbauten sowie Abgrabungen und Aushöhlungen profilierten Umfangs nicht zulässig.

##### 40-Meter-Bauverbotszone entlang von Staatsstraßen

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des Art. 20 BayStWVG (40 Meter vom Fahrdamm) ist nur im Einvernehmen mit dem Basaltischen Baumt Bamberg und der mit den Außenbergen der östlichen Landesbaudienstbehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

##### Overschwemmungsgebietsentzug des Biberbachs bei hundertjährigem Hochwasser (HQ=100-Jahr)

##### 4. Hinweise

##### 4.1. Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet 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.

##### 4.2. Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet 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.

##### 4.3. Ausgleichsfläche

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet 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.

##### 4.4. Ausgleichsmaßnahmen

Die dargestellten Ausgleichsflächen werden im Rahmen des festgesetzten Bauhofsgrundflächenzahlen angelegt.

##### 5. Verfahrensmerkmale

##### 5.1. Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld beschloss in seiner Sitzung vom 18. April 2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Bauhof Weidhäuser Straße“. Der Beschluss vom 24. April 2012 im Amtsrat der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

##### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15. Juni 2012 im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht für den Vorentwurf des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Bauhof Weidhäuser Straße“ in der Fassung vom 16. April 2012, wurde am 21. Juni 2012 im Amtserlass vom 18. Juli 2012 bestätigt. Der Amtserlass wurde am 21. Juni 2012 im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld durchgeführt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

##### 5.3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden vom 8. Juni 2012 in der Zeit vom 20. Juni bis 6. Juli 2012 an die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes informiert. Der Amtserlass wurde am 20. Juli 2012, nach Bekanntmachung in Gemeinderat des Gemeinde Sonnefeld vom 30. Juli bis 26. August 2012, im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld bestätigt. Über alle geplanten Maßnahmen und deren Auswirkungen auf die Gemeinde Sonnefeld und die Nachbargemeinden wurde informiert. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

##### 5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Bauhof Weidhäuser Straße“ in der Fassung vom 18. Juli 2012 wurde am 18. September 2012, den Amtserlass des Gemeinderates vom 20. Juli 2012, nach Bekanntmachung in Gemeinderat des Gemeinde Sonnefeld vom 30. Juli bis 26. August 2012, im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld vom 30. Juli bis 26. August 2012, mit dem Hinweis, daß Anregungen von jedem, sachlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausliegt.

##### 5.5. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld beschloss am 18. September 2012 den qualifizierten Bebauungsplan für das Sondergebiet „Bauhof Weidhäuser Straße“ in der Fassung vom 18. Juli 2012 als Satzung vom 18. September 2012.

##### (Dienststelle)

##### Proj.-Nr. und Bauvorhaben

##### SD/PD

##### 10-30°

##### — — —

##### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Dächer

Im Sondergebiet sind Satteldächer oder Pultdächer zugelassen; wobei alle Zäder mit einer Dachneigung zwischen 10 und 30° ausführen dürfen.

##### 2.2. Fassadengestaltung

Gebäudefassaden sind so zu gestalten, dass sich Bauvorhaben in die nähere Umgebung und das Landschaftsbild einfügen.

##### 2.3. Beleuchtungs-/Photovoltaikanlagen

Beleuchtungs- oder Photovoltaikanlagen dürfen nicht geeignet sein, Verteilungssysteme zu bilden, zu juxten oder verdeckt aufzuhängen. Beschilderung nicht beeinträchtigen.

##### 2.4. Bodenverstülpung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwassererneuerung zu unterstützen ist die Bodenverstülpung auf das unumstrittene Maß zu beschränken. Grundstückszäune, Fahrzeugabstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen (Gitterstein, Plaster usw.) zu bedecken. Bei Verwendung eines anderen Plastermaterials sind ansonsten Rinnen, Böschungen und Darderihäus sind weitere standortgerechte und ortslandschaftspische Arten zulässig.

##### 2.5. Unbebaute Flächen von Baugrubenstücken

Unbebaute und unbelegte Flächen sind als Räsen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buchengruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei der Anlage der Freiflächen sind die gelenkmaßen Eigenarten der Landschaftscharakter und die vorhandenen, lebensfähigen Pflanzengesellschaften zu berücksichtigen. Bei allen Pflanzungen sind ansonsten Rinnen, Böschungen und Darderihäus sind weitere standortgerechte und ortslandschaftspische Arten zulässig.

##### 5.6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß, für den Bebauungsplan, wurde am 23. November 2012 im Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld, dabei wurde die Rechtsfolgen des § 15 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Einheitlichkeit der Rechtsfolgen des § 15 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

##### Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

##### Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.

##### Unbeachtlich werden Remarsche

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung somit gegenüber der Gemeinde Sonnefeld geltend gemacht worden sind, die darin bestehende Verletzung oder der Mangel beglichen ist. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Mängel des Bauvergabungsorganisations sind.

##### Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Flächennutzungsplan oder der Satzung somit gegenüber der Gemeinde Sonnefeld geltend gemacht werden, ist darüber hinaus hinzuweisen.

##### Entscheidungsergebnis

Am 26. November 2012

##### Gemeinde Sonnefeld

##### R. Mar

##### Erster Bürgermeister

##### (Dienststelle)

##### (Unterschrift)

##### (Firma)

##### (Name)

##### (Vorname)

##### (Datum)

##### (Ort)

##### (Platz)

##### (Handzeichen)

##### (Handzeichen)