Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

WA

1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ 0,7

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,35

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II=E+D/II=E+1). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erdgeschoss, 1=Obergeschoss, D=Dachgeschoss).

II=E+D
II=E+1

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe darf maximal zehn Meter betragen, gemessen von der Straßenoberkante in der Achse der Hauptzufahrt bis zum höchsten Punkt des Daches.

GOK 10m

1.2. Abstandsflächen, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. Abstandsflächen

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

1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze darf nicht überschritten werden. Gebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO sind auch außerhalb der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

1.2.3. Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Gebäudeschnitt beizufügen.
Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind unbedingt DIN 1986 Bl. 1 ,Ziff. 14 – Schutz gegen Rückstau – und DIN EN 12056 zu beachten.
Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird auf eine Straßenbreite von fünf Metern ausgebaut.
Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden.
Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Wendeanlage

Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage erstellt, die für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist.

1.3.4. Fußweg

W

1.3.5. öffentliche Stellplätze

1.4. Hauptversorgungsleitungen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Im Bereich der privaten Grünflächen sind Geländeauffüllungen nicht zulässig.

Unbebaute und unbefestigte Flächen der Privatgrundstücke sind zu begrünen, mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

A/E

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem westlichen Teilstück des Grundstücks Flur-Nummer 797 der Gemarkung Sonnefeld durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße" der Gemeinde Sonnefeld festgesetzten Bauflächen zugeordnet.
Auf dem rund 8.100 m² großen Grundstück sollen Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraums von Reptilien (Zauneidechse) durchgeführt werden. Die Ackerfläche ist in eine Extensivwiese umzuwandeln. Die Fläche ist zu planieren, eine Saatgutmischung (Fettwiese mit 30% Blumenanteil, Saatmischung von Rieger-Hofmann oder einem vergleichbaren Anbieter, Produktionsraum 7, Herkunftsregion 12, Fränkisches Hügelland). Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli, die zweite nicht vor dem 20. September durchgeführt werden. Später kann auf einmalige Herbstmahd umgestellt werden. Der Gehölzbereich im Süden darf nicht mehr forstwirtschaftlich genutzt werden. An den Gehölzbereich angrenzend ist ein zehn Meter breiter Brachestreifen zu belassen. Gemäß den Planeintragungen sind sechs Eichen-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm mit Drahtballen zu pflanzen. Für die Bäume ist ein Stammschutz vorzusehen. Weiterhin ist gemäß den Planeintragungen auf einer Länge von rund 100 Metern eine dreireihige Hecke mit 70 % Schlehe, 20 % Weißdorn und 10 % Hundsrose zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen, die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. In die Hecke sind zehn Heister Feldahorn gleichmäßig zu verteilen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss einzuzäunen. Auf der Fläche sind sieben Steinhaufen aufzuschütten, es können sukzessive auch einige Wurzelstöcke eingebracht werden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.
Sämtliche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Landratsamt Coburg abzustimmen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

2.1.1. Dachform/Dachneigung

Zugelassen sind Sattel- (SD), Walm- (WD) und Pultdächer (PD). Bei Satteldächern und Walmdächer muss die Dachneigung zwischen 15° und 35° liegen; bei Pultdächern muss die Dachneigung zwischen 12° und 25° liegen.

SD 15°-35°
WD 15°-35°
PD 12°-25°

2.1.2. Dacheindeckung/Dachfarbe

Als Dacheindeckung sind ziegelrote, schieferfarbene oder braune Materialien zu verwenden. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasüberdachungen, Kupfer- und Titanzinkbleche, für Wintergarten auch Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Solarthermie, Photovoltaik) sind grundsätzlich möglich.

2.1.3. Dachgauben

Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten.

2.2. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind leuchtende und grelle Farbtöne oder Materialien zu vermeiden.

2.3. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Meter nicht überschreiten. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geoffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriedung mindestens fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

2.5. Stellplätze

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,35	II=E+D/II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 15°-35°	WD 15°-35°	Dachform und Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,35	II=E+D/II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	PD 12°-25°		

Flurstücksnummern 1099

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Gebäudebestand

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel der SÜC liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich bei der SÜC zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten der SÜC sofort einzustellen.

Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

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 Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Überläufe der Sammelbehälter müssen in Versickerungsanlagen oder in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

2.1.2. Dacheindeckung/Dachfarbe

Als Dacheindeckung sind ziegelrote, schieferfarbene oder braune Materialien zu verwenden. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasüberdachungen, Kupfer- und Titanzinkbleche, für Wintergarten auch Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Solarthermie, Photovoltaik) sind grundsätzlich möglich.

2.1.3. Dachgauben

Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten.

2.2. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind leuchtende und grelle Farbtöne oder Materialien zu vermeiden.

2.3. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Meter nicht überschreiten. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geoffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriedung mindestens fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

2.5. Stellplätze

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld beschloss in seiner Sitzung vom 5. April 2017 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Zeppelinstraße" in der Fassung vom 5. April 2017 konnte mit der Begründung vom 18. April bis 24. Mai 2017 im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13. April 2017 in der Zeit vom 18. April bis 24. Mai 2017 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Zeppelinstraße" beteiligt und angehört.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Zeppelinstraße" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angehört. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sonnefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Zeppelinstraße" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt,
Sonnefeld im .....

. . . . . .
Gemeinde Sonnefeld
M. Keilich
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Sonnefeld zu jedermanns Einsicht ab ..... ausliegt. Der qualifizierte Bebauungsplan für das Gebiet „Zeppelinstraße" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz I Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sonnefeld geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

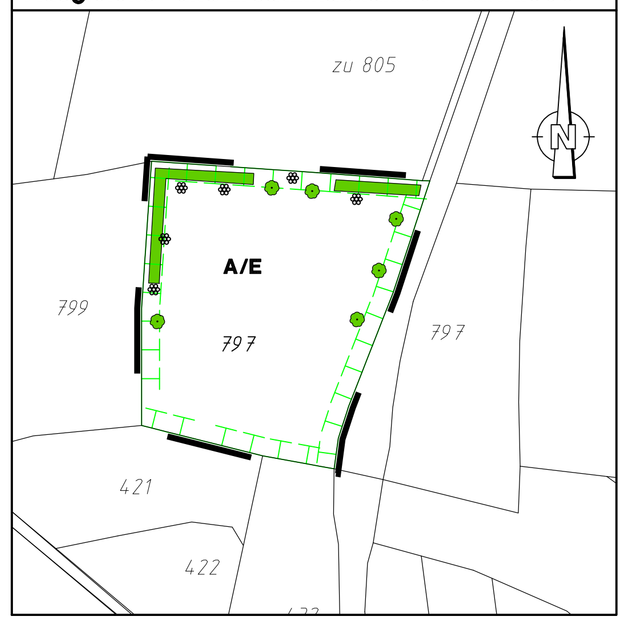
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Sonnefeld, den . . . . . .

. . . . . .
Gemeinde Sonnefeld
M. Keilich
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen M:1:1.500



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.23.30

Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Zeppelinstraße", Gemeinde Sonnefeld

Planungsstand	29. November 2017 ENDFASSUNG
Maßstab	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.	kö / kö
Ort, Datum.	Kronach, im Dezember 2017

Dipl. Geogr. Norbert Köhler