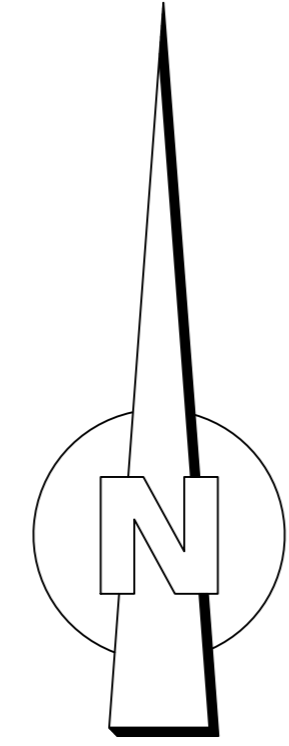


Bebauungsplan Gestungshausen Gemeinde Sonnefeld für das allgemeine Wohngebiet "Am Weinberg"



Textliche Festsetzungen

- A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauGB)**
In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauGB)**
In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebs- und Gewerbebetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
- 3.1** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2** Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßengrenze zulässig.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 5.1** Zur Befestigung ebenerdiger, privater Stellplätze inkl. deren Zufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien, z.B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasengrunderfasser, zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 5.2** Die Flächen für Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrenzung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm zu versehen. Es sind z.B. Gräser, Sackweiden (einschl. Spinnenmatte) und heimische Wildkräuter zu verwenden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.
- 5.3** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein 5 Meter breiter und ca. 300 Meter langer Streifen mit heimischen Baum- und Straucharten aus der in der Begrünung vorgesehenen Artenliste zu bepflanzen. Dabei ist in den Hecken mindestens ein Baummittel von 20 % anzupflanzen. Die Pflanzung ist bei festgesetzter Höhe der Bäume auf verpflanzte Heide 150-200 cm hoch, bei der verpflanzten Strauchern auf 60-100 cm. Der Heckenbau ist der Vorrang zu geben, damit die Pflanzen im Winter erstmals Formwurzeln bilden können. Für durchgehende Bewässerung, Veranschaulichung der Pflanzen durch Einzelpflanzenanschauung, Freihalten der Pflanzflächen von Betriebsaufwuchs ist zu sorgen. Nadelgehölze (Thuja etc.) oder herabzuhängende Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randbegrenzung nicht zulässig.
- 6. Pflanzgebiete und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 6.1** Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freischwebende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2** Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Fortleitung 15/20 cm zu verwenden.
- B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 1. Örtliche Bauvorschriften (i.S.d. Bayerischen Bauordnung (BayBO))**
- 1.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bebauten Grundstücke sind
1. wasserunempfindlich zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.
- 1.2 Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
Bänke, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsanlagen sind durch einen Schallschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und oder Kletterpflanzen oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrenzen bzw. einzuhäuschen.
- 1.3 Vorgärten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 40 % als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schutzgärten und oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.
Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.
- 1.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
Einfriedungen sind als Ganzhecken aus erdreichem, standortgerechten Laubgehölzen oder als Holzzone herzustellen. Metall- oder Kunststoffzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterlegt werden. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonmauer, Gabionen) sind nicht zulässig.
- C. Hinweise**
- 1. Bodendenkmalpflege**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 2. Arten- und Insektenschutz**
Bei der Straßenbeleuchtung sowie der privaten Beleuchtung der Gebäude Grundstücke sind möglichst insekten- und fledermausfreundliche Lampen und Leuchtmittel (keine Steuerung zur Seite nach oben, Wellenlänge 500 - 630 nm, z.B. warmweiße LED-Leuchten mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) zu verwenden sowie die Zeit der Beleuchtung und der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Vorgaben des Leitfadens zur Neugestaltung und Umsetzung von Außenbeleuchtungsanlagen des Bundesamtes für Naturschutz sollen hierbei berücksichtigt werden.
- 3. Landwirtschaftliche Emissionen**
Die Flieglergrenz unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Gerüche, Staub- und Lärmemissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auf das Baugebiet einwirken können. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu vermeiden.
- 4. Altlasten**
Beseitigen (z.B. nach Auszubeharbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).
- 5. Mutterboden**
Im Rahmen des vorgeschriebenen Bodenschutzes ist eine ordnungsgemäße Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigen Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturliefernde Unterboden („Stücker“) und Untergrund sind bei Entwürfen getrennt auszuheben. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z.B. Bauabfall) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermeidliche, lagenweise Wiederaufbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiederaufbau des Ausbaus am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodennutrients, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskosten.
- 6. Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser**
Die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen sind der Erbau von Zisternen empfohlen.

Planzeichen / Legende

- Flurstücknummern
vorhandene Grundstücksgrenzen
Höhenangabe
- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ED** Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsfächen
- Str** Straßenverkehrsflächen
StrB Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Gr** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- GrB** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- StrL** Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen
- GrR** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GrG** Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19. Oktober 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. Dezember 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12. Dezember 2022 bis 16. Januar 2023 stattgefunden. Es bestand während dieses Zeitraums Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12. Dezember 2022 bis 20. Januar 2023 stattgefunden.
 - Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
 - Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgesetzt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan „Gestungshausen-Weinberg“ in der Fassung vom ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Sonnefeld, den ... Kellich, Erster Bürgermeister
- (Siegel)
7. Ausgefertigt, Sonnefeld, den ... Kellich, Erster Bürgermeister
- (Siegel)
- Sonnefeld, den ... Kellich, Erster Bürgermeister
- (Siegel)

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**, bekanntgemacht am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), in der derzeit geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)**, bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO)**, vom 14. August 2017 (GV. S. 588 BayRS, 2132-1-6), in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung** bekanntgemacht am 22. August 1998 (GV. S. 796, BayRS 2020-1-1), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	
Bebauungsplan Gestungshausen Gemeinde Sonnefeld für das Allgemeine Wohngebiet "Am Weinberg"	
Planungsstand:	17. August 2023
Maßstab:	1:500
	Erschließungsträger Staufenstr. 11 - 41849 Wassenberg Tel. 0170 / 4856522 email: edda.weitz@web.de
bearb. / gezt.:	
Ort, Datum:	Wassenberg, im August 2023
	B. Planung J. Beck, Stadtplaner & Architekt Wassenberg