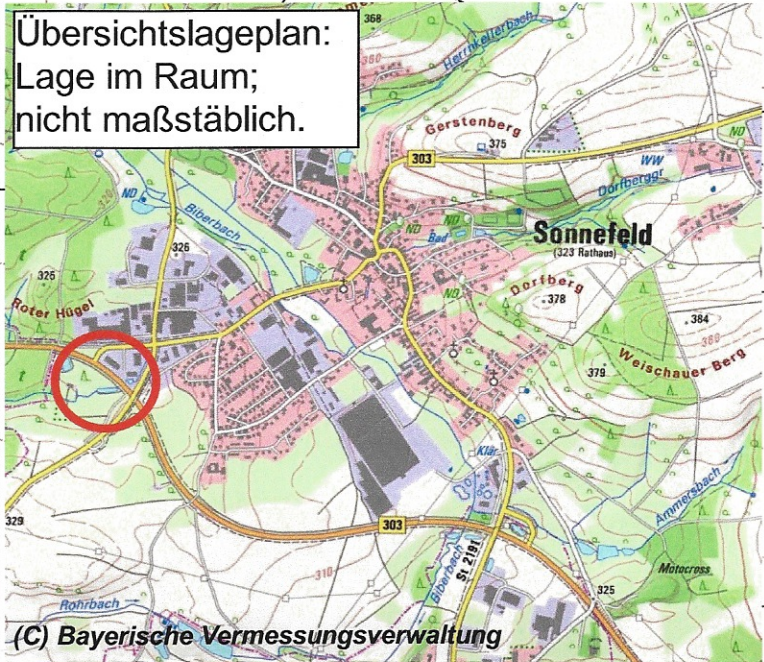


Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 19.03.2022.
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung



Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Sonnefeld die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" und dessen 1. Änderung gelten fort, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist

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

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel als Verbrauchermarkt (Vollsortimenter, Discounter) mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt höchstens 1.150 m².

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

2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ **GRZ 0,8** 0,8).

2.2. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Traufhöhe (TH) eine Höhe von 5 Metern (TH<= 5m) nicht überschreiten. Die Firsthöhe (FH) darf eine Höhe von 10 Metern (FH<= 10m) nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in der Achse des Hauptzugangs; diese Kante darf wiederum maximal 20cm über der fertigen Geländeoberfläche liegen.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut der betreffenden Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Dachfirstes.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind Abstandsflächen von 0,2 H mindestens 3 Meter einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Fläche für Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig und dürfen eine Höhe von sieben Metern nicht überschreiten. Als Fassadenbemalung darf nur der Firmen- oder der Produktname ausgeführt werden. Firmen- oder Produktname dürfen auch als Einzelbuchstaben an der Fassade befestigt und beleuchtet werden.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Lärm

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietsfläche ohne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) folgende Emissionskontingente LEK für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten:

Emissionskontingent in dB(A)	LEK, tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	LEK, nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Änderungsbereich	60	45

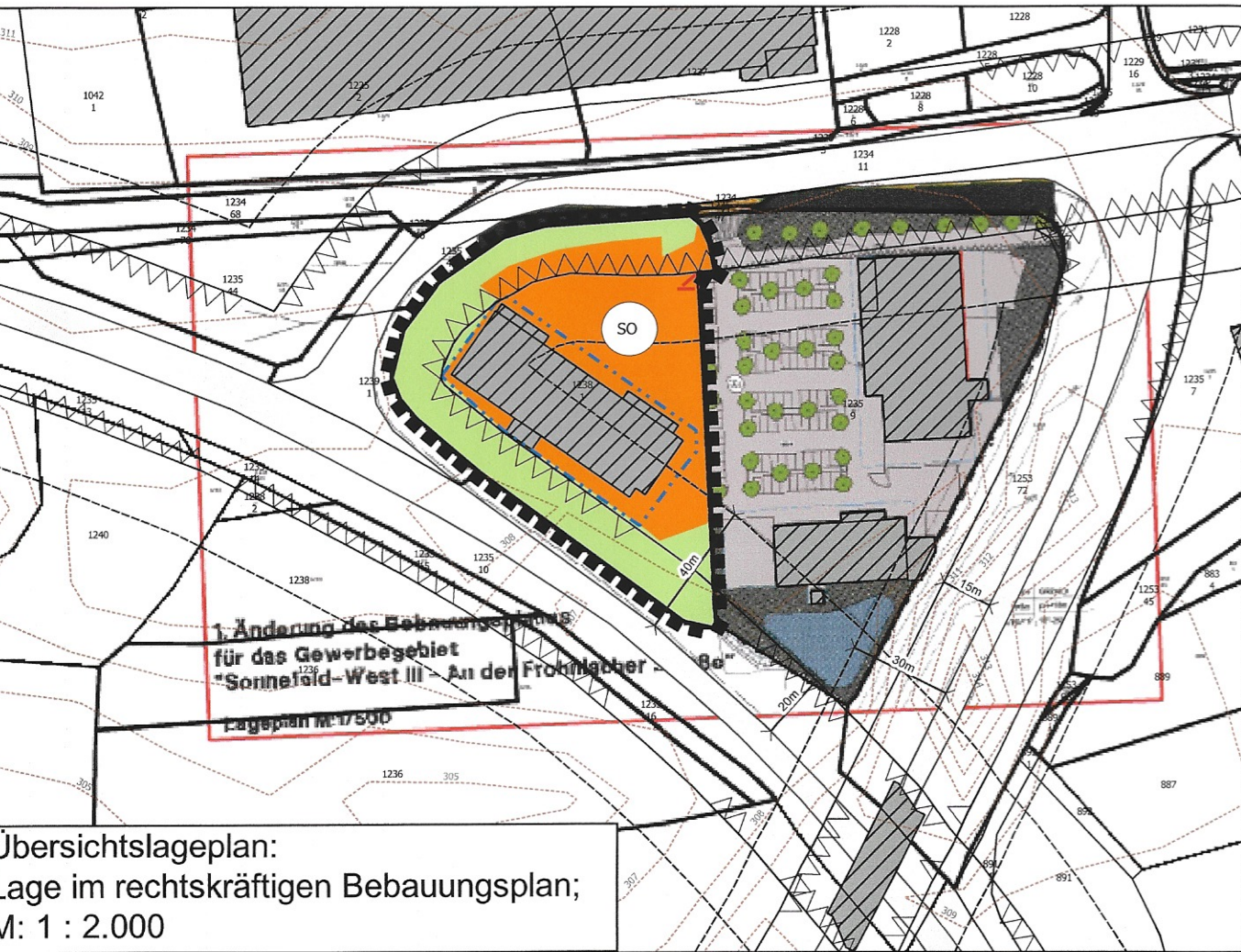
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
Die Einhaltung der Kontingente für die Bauvorhaben ist durch eine mit den Bauantragsunterlagen einzureichenden Schall-Immissionsprognose nachzuweisen. Die Immissionsschutzbehörde ist anzuhören.

6.2. Geruch

Abfälle sind in geeigneten Behältern nach Arten getrennt zu sammeln und so zu lagern sowie zum Transport bereitzustellen, dass Beeinträchtigungen der Umwelt (z. B. Geruchsbelästigungen, Wassergefährdungen, Windverfrachtungen staubender Stoffe etc.) nicht auftreten können.

6.3. Licht

- Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechen zu errichten und zu betreiben. Hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung der Lichtimmissionen“ des LAI vom 08.10.2012 zu beachten.
- Licht- und Werbeanlagen dürfen nur während der Tagzeit (06:00 - 22:00 Uhr) betrieben werden.



2. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

Bestandsgebäude

Höhenlinien

Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Darstellung der Baugrenze für den Änderungsbereich (gem. 1. Änderung des Bebauungsplanes)

Darstellung der Bauverbotszone der Bundesstraße B 303 und der Kreisstraße Co 11 20 Meter, bzw. 15 Meter, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand (Art. 23 BayStrWG).

Darstellung der Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 303 und der Kreisstraße Co 11 40 Meter, bzw. 30 Meter, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand (Art. 24 BayStrWG).

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3/4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" in der Fassung vom 27.04.2022 wurde mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.05.2022 vom 16.05.2022 bis 20.06.2022 öffentlich ausgelegt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" in der Fassung vom 27.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 20.06.2022 beteiligt.

4. Wiederholung der Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" in der Fassung vom 20.07.2022 wurde mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2022 vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" in der Fassung vom 20.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sonnefeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.10.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" in der Fassung vom 19.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt,

Sonnefeld, den 03.11.2022

.....
Gemeinde Sonnefeld
Michael Keilich
Erster Bürgermeister



8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sonnefeld, den 04.11.2022

.....
Gemeinde Sonnefeld
Michael Keilich
Erster Bürgermeister



Projekt 1.23.51 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Gemeinde Sonnefeld, Landkreis Coburg

Satzung Fassung vom: 19.10.2022 Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser: Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de



ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure