

# Bebauungsplan Am Weinberg, Sonnefeld-Gestungshausen

## **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 BauNVO)**

In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) 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 BauNVO)**

In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 Straßenbegrenzungslinie 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. 20 BauGB)**

5.1 Zur Befestigung ebenerdiger, privater Stellplätze inkl. deren Zufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien, z.B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

5.2 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm zu versehen. Es sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) 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 Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein 5 Meter breiter und ca. 305 Meter langer Streifen mit heimischen Baum- und Straucharten aus der in der Begründung dargestellten Artenliste zu bepflanzen. Dabei ist in den Hecken mindestens ein Baumanteil von 20 % anzupflanzen. Die Pflanzenqualität ist festgesetzt bei den Bäumen auf verpflanzte Heister 150-200 cm hoch, bei den verpflanzten Sträuchern auf 60-100 cm. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben, damit die Pflanzen im Winter erstmals Feinwurzeln bilden können. Für durchgehende Bewässerung, Verbisschutz der Pflanzen durch Einzäunung oder Einzelpflanzenschutz, Freihalten der Pflanzflächen von Beikrautaufwuchs ist zu sorgen.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig.

## **6. Pflanzgebote 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 freiwachsende 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 Sortierung 18/20 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 vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### **1.2 Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/ oder Kletterpflanzen oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrünen bzw. einzuhausen.

### **1.3 Vorgarten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 40 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten 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 Gehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder als Holzzäune herzustellen.

Metall- oder Kunststoffzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden.

Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, 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 Denkmalschutzbehörde 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 Streuung zur Seite/ nach oben, Wellenlänge 590 - 630 mm, 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 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz sollten hierbei berücksichtigt werden.

### **3. Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auf das Baugebiet einwirken können. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelung hinzunehmen.

### **4. Altlasten**

Bestehen (z.B. nach Aushubarbeiten 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 vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z.B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z.B. Bauschutt) 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 unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

## **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 wird der Einbau von Zisternen empfohlen.