

# BEBAUUNGSPLAN "AM SONNENGARTEN", GEMEINDE KÖNIGSFELD, LANDKREIS BAMBERG

## A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 04.10.2018, folgende Satzung über den Bebauungsplan "Am Sonnengarten", bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

## B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:  
 - Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und  
 - Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 der BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl

0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

##### 2.2 Geschossflächenzahl

z. B. 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

##### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse

II (I + D) maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse  
 Die Verwirklichung des 2. Vollgeschosses ist nur im Dachgeschoss zulässig.

##### 2.4 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

#### 2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenebene festgesetzt. Bezugspunkte sind der Mittelpunkt des Gebäudes (Diagonalen des Haupthauses) und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Bei der Entwasserung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

#### 2.6 Höhe baulicher Anlagen

Dachneigung	Max. Gebäudehöhe
0-10°	6,5 m
10-15°	8,5 m
15-38°	9,0 m
38-52°	10,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der EFOK bis zum höchsten Punkt des Daches (z. B. First, OK Attika) gemessen.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche  
 Fahrbahn (4,5 m mit Mehrzweckstreifen 1,5 m)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.2 private Grünflächen

#### 6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)

#### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

7.2 zu pflanzende Sträucher gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

#### 7.3 Bepflanzungen

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen der nordwestlichen Grundstücke ist ein 1,00 m breiter Streifen mit Sträuchern als Ortsrandbegrenzung von den Grundstückseigentümern anzupflanzen und so zu unterhalten, dass eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten wird. Der Pflanzabstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.

#### 7.4 Befestigungen

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwassererschließenden Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

7.5 Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Es soll - soweit möglich - der Versickerung zugeführt oder in Zisternen gesammelt werden, um es für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen. Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken versickern kann, ist dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

7.6 Maßnahmen zum Artenschutz  
 Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz vor brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen.

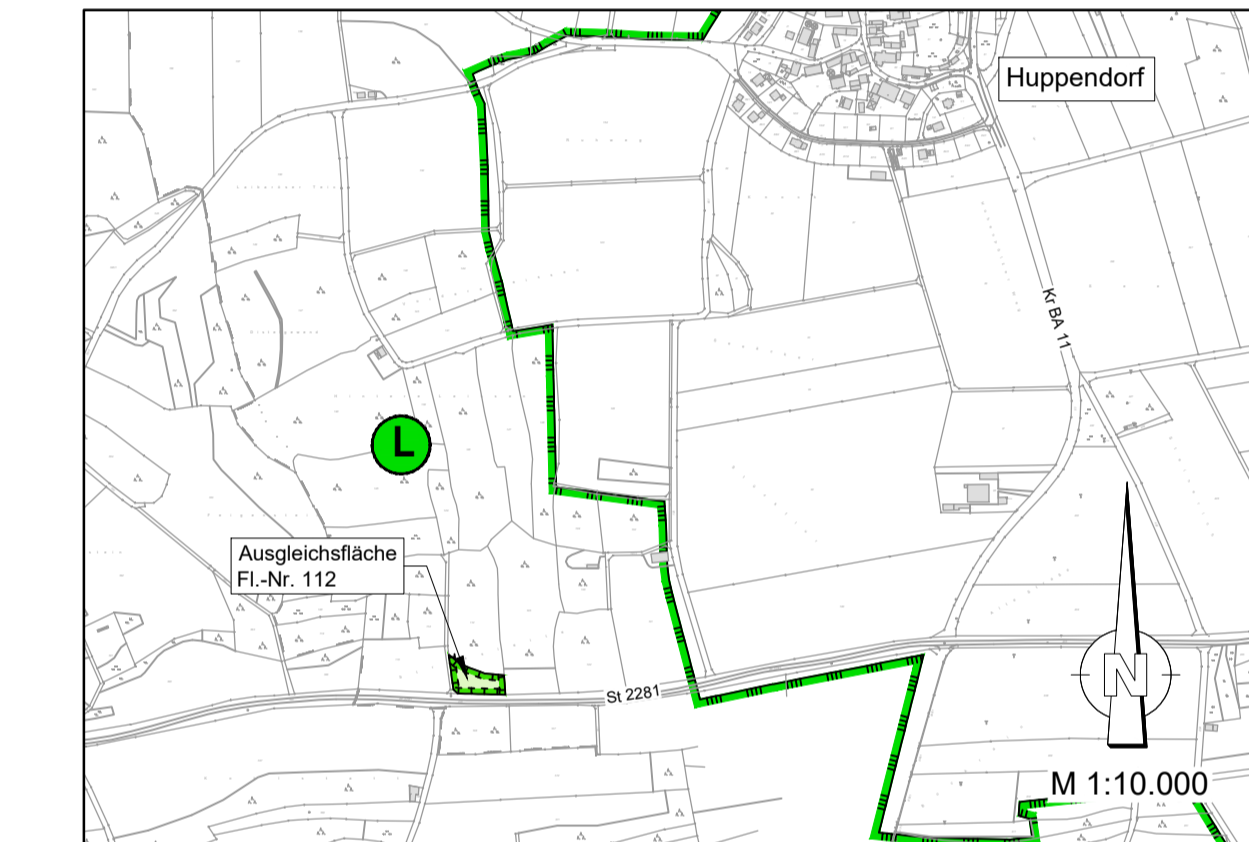
7.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Externe Ausgleichsfläche:  
 Ersatzpflanzung der Hecke auf Flur-Nr. 112, Gemarkung Huppendorf

#### Ausführung und Pflege

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten Büschen sowie Hecken (s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen. Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtthosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist.

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10.000



#### 8. Immissionschutz

Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

#### 9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.2 Abstandflächen  
 Die Abstandflächen sind gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen.

9.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke  
 Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

#### II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

##### 1. Gebäudestellung

Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

##### 2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachformen  
 Es sind keine Dachformen festgelegt.

2.2 Dacheindeckung  
 Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupferblech und aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind gestattet.

2.3 Dachüberstände  
 Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- an der Traufe: max. 0,75 m
- am Ortsgang: max. 0,75 m

2.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen  
 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

#### 3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Anzahl der Stellplätze  
 Für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

#### 3.2 Lage

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### 3.3 Bauweise

Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

#### 3.4 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Garagen und Nebengebäude die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind Flachdächer zulässig. Eine Begrünung wird empfohlen.

#### 3.5 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

#### 4. Einfriedungen/ Bodenbewegungen

##### 4.1 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlatenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune, an seitlichen - oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit einer Höhe von max. 1,20 m einschließlich eines Sockels von bis zu 0,30 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste (s. Anhang) auszuwählen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

##### 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind keine Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante zulässig. Auf dem Grundstück sind Veränderungen bis max. 0,75 m zulässig.

##### 5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### C. Hinweise

- 411 Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Maßangaben in Meter
- bestehende Gebäude
- umzulegende Leitung

7. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

8. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

9. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

10. Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

11. Es wird empfohlen, an den Hausseiten der zur Kreisstraße BA11 gelegenen Häusern Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

#### D. Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone
- bestehende Leitungen unterirdisch (Telekom, Bayernwerk)
- Bestehende Freileitung (Bayernwerk) mit Schutzstreifen
- Die Sicherheitshinweise bzw. Merkblätter von Bayernwerk, die DIN EN 50341-1, Abschnitt 5 und DIN-VDE 015-100, vor allem bei Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen sind zu beachten
- Landschaftsschutzgebiet

#### Anhang: Gehölzliste

Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder

#### Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel	Birne	Süßkirsche	Walnuß	Zwetschge
-------	-------	------------	--------	-----------

#### Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:	Wildes Wein
Parthenocarpus quinquefolia 'Engelmannii'	Wildes Wein
Parthenocarpus tricuspidata 'Veitchii'	Wildes Wein

#### Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum auberti	Krötenich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen

#### E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Königsfeld hat in der Sitzung vom 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sonnengarten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Königsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.10.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.10.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Königsfeld, den .....

Gisela Hofmann

Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Gemeinde Königsfeld, den .....

Gisela Hofmann

Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Königsfeld, den .....

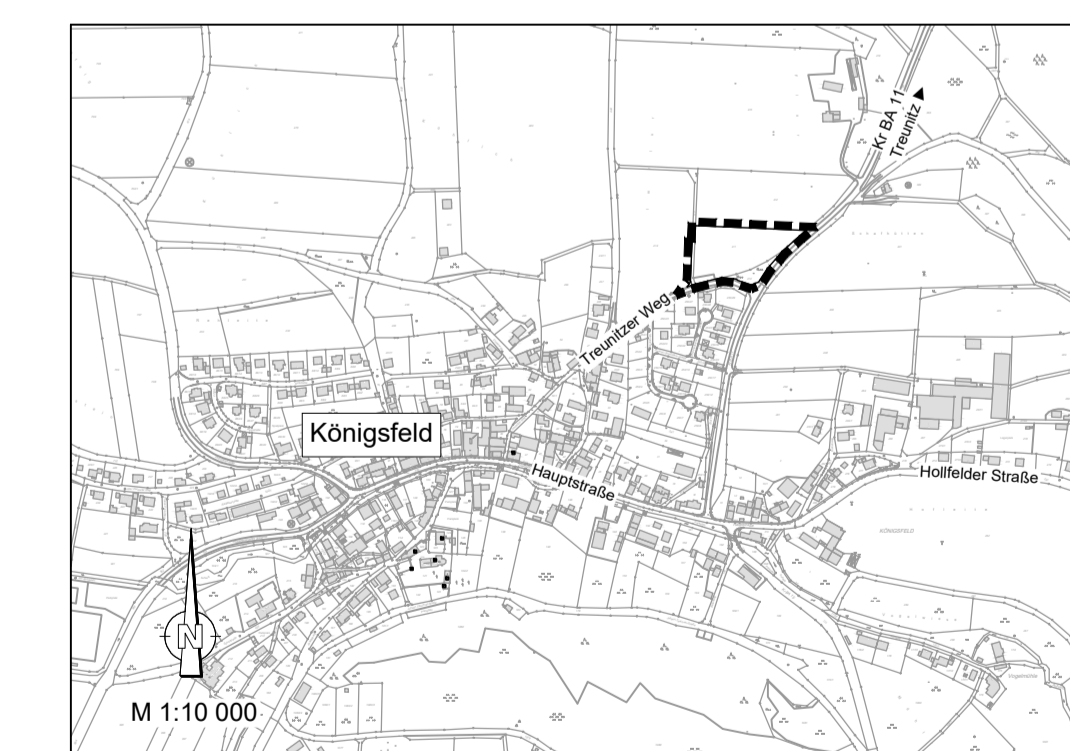
Gisela Hofmann

Erste Bürgermeisterin

## BEBAUUNGSPLAN

# "AM SONNENGARTEN"

GEMEINDE KÖNIGSFELD  
 LANDKREIS BAMBERG



FASSUNG VOM 04.10.2018

WEYRAUTHER  
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
 96047 BAMBERG, MARKUSSTRASSE 2  
 TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444

*[Handwritten signature]*