

LEGENDE zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Geltungsbereich		Höhenkote Nivellament
	Art der baulichen Nutzung		bestehende Flurstücksgrenze
	Grundflächenzahl GRZ		bestehender Geländeverlauf
	Geschoßflächenzahl GFZ		geplanter Geländeverlauf
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Immissionsschutzstreifen
	offene Bauweise		öffentliche Grünfläche
	geneigtes Dach : Pultdach/Satteldach/Walmdach		private Grünfläche
	Flachdach		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baugrenze		Bestandsbäume
	Straßenbegrenzungslinie		Pflanzgebot Hochstamm-bäume, mittel- bis großkronig, lagegebunden
	Bebauungsvorschlag		Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen
	befestigte Zufahrt		
	First/Trauf/Attikarichtung		
	Flurstücksnummer		

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Großenhül I“ vom 08.03.2023

1. Ausgangssituation
 Der Markt Wonnees hat die Grundstücke Fl.Nrn. 537 und 1132 Gem. Sanspareil in Großenhül erworben und die darauf befindlichen baufälligen Gebäude abgebrochen. Um die frei gewordenen Flächen wieder nutzbar zu machen und darüber hinaus eine städtebaulich verteilbare Nachverdichtung zu erreichen, wird ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das Plangebiet bzw. die zulässige Grundfläche umfassen weniger als 20.000 m².

2. Räumliche und strukturelle Situation
2.1. Lage des Plangebietes
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großenhül I“ liegt innerhalb der Ortschaft Großenhül, Gemeinde Wonnees, am östlichen Rand des Ortskerns von Großenhül. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 537 und 1132 der Gemarkung Sanspareil. Hierfür lassen, sind dem Landratsamt Kulmbach. Der Planung ging der Abriss eines baufälligen Bauernhofes, bestehend aus Wohnhaus, Stallungen und Nebengebäuden aus dem frühen 20. Jhd. voraus. Der Bebauungsplan überplant die freigemachte Fläche einschließlich der bisher landwirtschaftlich genutzten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1132 Gem. Sanspareil und schließt damit, entlang der Ortstraße (KU23), die entstandene städtebauliche Lücke.

Durch den Bauleitplan werden die Flächen (6328 m²) wieder nutzbar gemacht und eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung erreicht. Der Flächennutzungsplan ist bei einer zukünftigen Änderung im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.2. Überörtliche Erschließung
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Großenhül an der Kreisstraße KU 23 in der Gemeinde Wonnees. Diese Kreisstraße zweigt in der Ortsmitte von der Kreisstraße KU 8, Wonnees - Thurnau, ab und führt weiter in die Ortsteile Kleinhül und Gelsreuth. Die nun geplante Erweiterung grenzt in östlicher Richtung an die KU 23 Großenhül - Kleinhül an. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über diese Straße in östlicher Richtung über die KU 8 gegeben. Diese Kreisstraße führt zur Anbindung an die Autobahn A 70. In entgegengesetzter Richtung auf der KU 23 ist der Anschluß an die Bundesstraße B22 Hofheld-Boyrehof erreichbar.

2.3. Innerörtliche Erschließung - Verkehrsberuhigung
 Die Erschließung innerhalb des Baugebietes wird derzeit als Sackgasse ausgebildet, dadurch wird eine planerische Verkehrsberuhigung erzielt. Eine gute Durchgrünung in Form von straßenbegleitenden Grün ist in dieser Planung aufgenommen und dient sekundär ebenfalls der Verkehrsberuhigung.

2.4. Bestand innerhalb des Plangebietes
 Das an die Kreisstraße angrenzende Flurstück Nr. 537 ist im Bebauungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das rückwärtige Grundstück Fl.Nr. 1132 ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Kreisverbindungsstraße KU 23, an der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Wohnbebauung des Ortskerns von Großenhül.

Die nördliche und südliche Grenze erfährt derzeit eine Mischnutzung aus Wohnbauflächen, landwirtschaftlicher Fläche und Kleingewerbe. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche entsprechend des Plangebietes im straßenangrenzenden Bereich als Wohnbaufläche und im rückwärtigen östlichen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche kartiert.

An der östlichen Grenze des Vorhabensgebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gelände steigt innerhalb des Plangebietes von Westen nach Osten um ca. 1,50 m im Mittel an.

2.5. Entwässerung / Vernetzung
 Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Mischsystem über die Erschließungsstraße in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet, welcher an die Abwasserbehandlungsanlage der Kläranlage Wonnees angeschlossen ist.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsbereichen zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse oder wild fließendes Oberflächenwasser sollten Beachtung finden. Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen. Private Regenwassersammelanlagen und Regenwasserversickerung auf den Grundstücken sind erwünscht (siehe Punkt „Schutzgut Wasser“).

Der Aufbau von Photovoltaikanlagen ist erwünscht.

In der Straße sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

2.6. Denkmalschutz
 Der Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist zur Meldepflicht und zur Verfahrensweise bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu beachten.

2.7. Eigentumsverhältnisse
 Das Gebiet des Bebauungsplanes „Großenhül I“ befindet sich im Besitz der Gemeinde Wonnees.

3. Bebauung
 Das Baugebiet wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) nach §5a BauNVO eingestuft. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit der Hausform Einzelhaus festgesetzt, dies entspricht dem dörflichen Bebauungscharakter.

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet Gebäude für Wohnbaunutzung und deren Nebengebäuden, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

4. Räumliche Abgrenzung
 Die künftige Baugebieterweiterung erstreckt sich auf die Flurstücke 537 und 1132 der Gemarkung Sanspareil

5. Ausgleichsmaßnahmen
 Durch die Regelung des § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umwelprüfung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan

Gebäudeausrichtung im Bauantrag
 • Festlegung der Hauptgebäudeausrichtung durch Vorgabe der Firstrichtung parallel oder 90° zum Straßenverlauf. Bei Flachdächern (Garagen) bezieht sich die Firstrichtungsvorgabe auf die Attikarichtung
 • Abweichung von der Ausrichtung ist bei untergeordneten Gebäudeanbauten möglich.

Höhenlage baulicher Anlagen
 • Die EG-Fertigfußbodenhöhe jedes Gebäudeteils darf im Mittel nicht mehr als 1,00m über mittlerer Höhe Oberkante Straßbegrenzungslinie entlang des jeweiligen Grundstücks liegen. Traufhöhen bestimmen sich entsprechend der Vorgaben der BayBO aus dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bezug auf Oberkante Straßbegrenzungslinie
 • Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig auszuführen.
 • Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.
 • Die Höhenangaben können der Nutzungsschablone der Planzeichnung entnommen werden.
 • Höhenangaben beziehen sich immer auf mittlere Höhe Oberkante Straßbegrenzungslinie entlang des jeweiligen Grundstücks

Dachdeckung
 • Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern wird Dacheckungsmaterial in der Farbpalette ziegelrot bis rotbraun und grau bis schwarz zugelassen.
 • Die Vorgaben für die Dachneigung können der Nutzungsschablone der Planzeichnung entnommen werden.

Flächen für Garagen
 • Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
 • Garagen sind als Flachdachgaragen zulässig
 • Zusammengebaute Garagen müssen sowohl ein- und dieselbe Dachneigung als auch die gleiche Dacheindeckung in Art und Farbe aufweisen. Nachbarn haben sich abzustimmen, bzw. geplante Garagendächer sind den Bestehenden anzupassen
 • Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt.

Stellplätze
 • Je Wohnung sind zwei Stellplätze/Garagen nachzuweisen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 • Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Einfriedigungen
 • Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
 • Als Material für die Einfriedigung sind Maschendrahtzäune sowie Holzlatenzäune zugelassen.
 • Auf Zaunsockel ist zu verzichten um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen (siehe auch „Schutzgut Arten und Lebensräume“)
 • Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden. Im Straßenraum dürfen diese eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
 • Die Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Absperrketten sind nicht erlaubt.

Auffüllung und Stützmauern
 • Entgegen §57 BayBO sind Auffüllungen und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Immissionen und Alltasten
 • Eventuell auftretende Geräusche einer ordnungsmäßigen Schweinehaltung sind hinzunehmen
 • Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit, die auf Altablagerungen oder Altlasten schließen lassen, sind dem Landratsamt Kulmbach zu melden.
 • Hinsichtlich Altlasten sowie der bodenschutz- und alltastenbezogenen Pflichten wird der Bauherrschaft ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Kulmbach empfohlen.

Hinweis
 • Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksteilungen sind nicht zur Maßnahme geeignet. Die genauen Grenzen und Größen der Grundstücke ergeben sich aus der amtlichen Vermessung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Grünordnung

Schutzgut Arten und Lebensräume
 Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel zur Schaffung neuer Lebensräume (z.B. Heckenstrukturen, Laubbäume) für fast alle Arten der Feldflur (z.B.: Rebhühner, Feldhasen, Feldlerchen, Zauneidechsen, Igel usw.). Untersagung von Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen als Einfriedung um die Durchlässigkeit des Wohnbaugebietes für Amphibien, Kleinsäuger (z.B. Igel) oder Laufkäfer zu gewährleisten.

Schutzgut Wasser
 Verzicht auf den Einbau von Fremdschuttern. Versickerung von Oberflächenwasser ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wünschenswert. Nachweise auf Sickerfähigkeit sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen.

Schutzgut Boden
 Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdbewegungen, sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden ist möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind unabhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Schutzgut Landschaftsbild
 Anlage von Baum- und Heckenstrukturen zur Eingrünung des Baugebietes. Pflanzung von Hausbäumen entsprechend nachfolgender Artenliste. Hinsichtlich des Grenzabstandes der Bepflanzung wird auf Art. 47 AG8GB und Art. 29 BayStrWG hingewiesen. Durch einen regelmäßigen Rückschnitt der Pflanzen ist dafür zu sorgen, dass es zu keinen Behinderungen kommt. Immissionen durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzender Flächen sind hinzunehmen.

Pflanzgebot Laubbäume:
 Je Grundstück ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ein heimischer Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen:
 Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusetzen

Laubbäume (Hausbaum usw.), Mindestgröße: Hochstamm [H]

• Acer platanoides / Spitz-Ahorn	• Tilia cordata	/ Winter-Linde
• Acer campestre / Feld-Ahorn	• Malus, Prunus, Pyrus / Obstbaum	
• Corylus colurna / Baumhasel	• Juglans regia / Walnuss	
• Sorbus aria / Mehlbeere		

Sträucher zur Eingrünung: Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm

• Amelanchier canadensis / Felsenbirne	• Philadelphus coronarius / Pfeifenstrauch
• Cornus mas / Kornelkirsche	• Prunus avium / Wildkirsche
• Cornus sanguinea / Hartweigel	• Ribes alpinum / Alpenjohannisbeere
• Crataegus monogyna / Weißdorn	• Rosa spec. / Wild- und Strauchrose
• Deutzia / Deutzia	• Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
• Eonymus europaeus / Pfaffenhütchen	• Syringa vulgaris / Flieder
• Kerria japonica / Ranunkelstrauch	• Viburnum lantana / wolliger Schneeball
• Ligustrum vulgare / Liguster	• Weigela / Weigela
• Lonicera xylosteum / Heckenkirsche	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
 Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 08.03.2023 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB für das Baugebiet „Großenhül I“ auf den Grundstücken Fl.Nrn. 537 und 1132 Gem. Sanspareil. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2023 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung:
 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 20.03.2023 bis 11.04.2023. Die eingegangenen Einwendungen und Anregungen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 12.04.2023 behandelt.

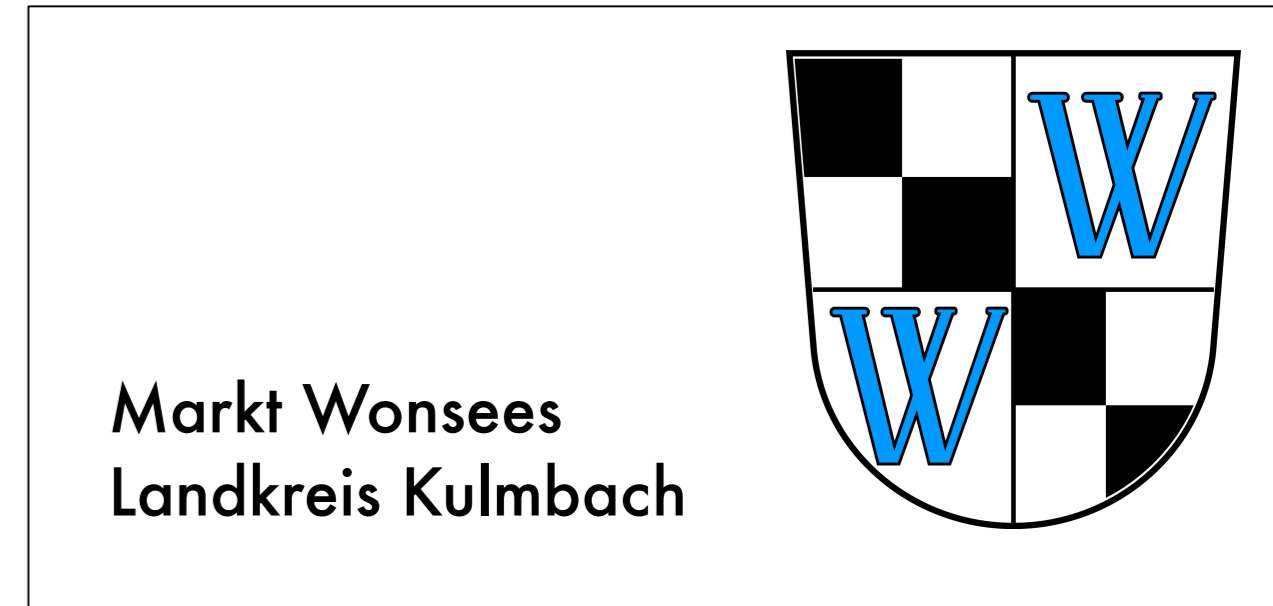
Öffentliche Auslegung:
 Mit Beschluss des Marktgemeinderates Wonnees vom.....2023 wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung der Entwurf der qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet „Großenhül I“ in der Fassung vom2023 gebilligt und in der Zeit vom2023 bis2023 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom2023 bekanntgemacht. Mit Schreiben vom2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die Auslegung, sowie über die Möglichkeit zur Einsichtnahme informiert und um Stellungnahmen gebeten.

Satzungsbeschluss:
 Die Marktgemeinderat Wonnees hat mit Beschluss vom2023 den Bebauungsplan für das Baugebiet „Großenhül I“ in der Fassung vom2023 beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten:
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde für den Markt Wonnees am2023 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht ab2023 öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Großenhül I“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wonnees, den.....2023

Andreas Pöhner, 1. Bürgermeister
(Siegel und Unterschrift)



Bebauungsplan Markt Wonnees Baugebiet: "Großenhül I"

Entwurf M1:500 Datum 12.04.2023

Vorhabensträger:
 Markt Wonnees
 Marktplatz 4, 96197 Wonnees
 Tel. 09274-213 email: poststelle@wonnees.de

Entwurfserfasser:
 Architekturbüro Anja Müller,
 Heubusch 8, 95359 Kasendorf
 Tel. 09228-8448
 mail@anjamueller-architektin.com