

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan "Wohnen an der Schwalbach"

**1. Ausgangssituation**

Um der Nachfrage nach Bauland für die Gemeinde Wonnees begegnen zu können, erstellt der Markt Wonnees einen Bebauungsplan. Die Gemeinde Wonnees verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, die Fläche ist dort als Mischgebiet ausgewiesen.

**2. Räumliche und strukturelle Situation**

**2.1. Lage des Plangebietes**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Schwalbach“ befindet sich in der Gemeinde Wonnees an der bereits beidseitig bebauten Thurnauer Straße. Die geplante Erweiterung betrifft zwei Parzellen der bestehenden Ortsbebauung und erweitert das östliche Ende der bestehenden Bebauung um zwei weitere Grundstücke. Nordwestlich grenzt an die Thurnauer Straße und Südöstlich an die Schwalbach an. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit Fl.Nr. 5 und Fl.Nr. 7, jeweils Gemarkung Wonnees. Die vorgesehene bebaubare Fläche von 2205,17 m² ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt.

**2.2. Überörtliche Erschließung**

Das bestehende Baugebiet erstreckt sich an der östlichen Seite von Wonnees, die nun geplante Erweiterung grenzt in nordwestlicher Richtung an die Thurnauer Straße auf Fl.Nr. 175 an. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über diese Anliegerstraße/Verbindungsstraße an die Ortsverbindungsstraße KU8 Richtung Thurnau gesichert, über die Kulmbach und Bayreuth erreicht werden können. Ebenfalls über diese Ortsverbindungsstraße erfolgt die Anbindung an die Autobahn A70 Bamberg-Bayreuth.

**2.3. Innerörtliche Erschließung - Verkehrsberuhigung**

Die vorhandene Erschließung des Baugebietes ist bereits Anliegerstraße/Verbindungsstraße (Thurnauer Straße) ausgebildet. Eine Verkehrsberuhigung findet durch den geschwungenen Straßenverlauf und die bereits bestehende Bebauung, statt.

**2.4. Bestand innerhalb des Plangebietes**

Die Grundstücke selbst sind derzeit im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche in Form eines Mischgebietes ausgewiesen. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten. Das Gefälle in der Tiefe der überplanten Grundstücke bringt einen Höhenunterschied von 3,00m.

**2.5. Entwässerung/ Vernetzung/Bepflanzung**

Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Mischsystem über die Erschließungsstraße in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Dieser ist an die Abwasseranlage Wonnees angeschlossen und wird von dort der Kläranlage zugeführt. ei der Planung der Kellergeschosse ist auf eine entsprechende Hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

**2.6. Denkmalschutz**

Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Bei allen Voranfragen, Baugenehmigungen, Freistellungsanträgen, etc. ist verbindlich folgende Auflagen aufzunehmen:  
Beim Aushub der Baugruben, bei Abgrabungen u. allen Außenarbeiten, sowie bei Bauarbeiten auftretende vor- u. frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde, nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25. 06. 1973 (GVBl 13/1973), müssen unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden.

**3. Bebauung - textliche Festsetzungen**

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet Gebäude für Wohnbaunutzung und deren Nebengebäude zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit der Hausform Mehrfamilienhaus festgesetzt, dies entspricht dem marktlichen Bebauungscharakter. Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO eingestuft. Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §6 Abs.3 ist ausgeschlossen.

**Geschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf vier begrenzt.

**Höhenlage der baulichen Anlagen - § 9 (2) BauGB**

**Baueingabe:**  
Der Planunterlagen für die Bau eingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes, des geplanten Geländes und der Straßenmitte beizugeben. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens - Oberkante Fertigfußboden - ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben.  
**OKF-EG:**  
Die Oberkante des fertigen Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKF-EG) darf max. 0,50m über dem geplanten Straßenniveau liegen und ist im Einvernehmen mit dem Markt Wonnees anhand von vorzulegenden Geländeschnitten vor Ort festzulegen.  
**Firsthöhe:**  
Die maximale Firsthöhe über Straßenniveau, gemessen mittig des Baugrundstücks darf nicht überschritten werden.  
**Traufhöhe:**  
Die maximale Traufhöhe über Straßenniveau, gemessen mittig des Baugrundstücks darf nicht überschritten werden.

**Nebengebäude**

Nebengebäude nach BayBo Art. 57 (1)1.a. sind auch außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig, allerdings nicht im Bereich zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße.

**Dachneigung und Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden**

Zulässig sind Pultdächer (nur GE), Satteldächer und Walmdächer. Für die Dacheindeckung wird rotes, braunes, schwarzes sowie graues Dachdeckungsmaterial zugelassen.

**Material, Farbgebung und Fassaden**

Es sind landschaftsgebundene, umweltfreundliche und energiesparende Materialien zu verwenden. Wände in hellen leichten Farben, grelle Farben sind nicht zulässig.

**Flächen für Garagen**

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt.

**Aussenanlagen**

**Geländeveränderungen:**  
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des best. Geländes an die geplanten Staßenhöhen sind zulässig.

**Einfriedigungen:**

Zäune zwischen den Grundstücken sind ausschließlich als Hecken, bzw. Maschendrahtzaun mit leichten Stahlrohrsäulen zulässig. Zaunanlagen mit Sockelmauern sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 15cm einzuhalten. Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßenflächen (nicht bei Gehwegen) sind 0,50m von Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

**Grünordnung**

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

**private Grünflächen:**

Mindestens 10% der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) naturnah zu bepflanzen. Je 250m² nicht befestigter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (keine Zierformen) mit 16 bis 18cm Stammumfang zu pflanzen

**Bestehende Bäume, Sträucher:**

Bestehende Bäume und Hecken sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Alle baulichen gärtnerischen Maßnahmen, die den Wurzelbereich oder die sichtbaren Teile der Pflanze schädigen, sind zu unterlassen. Abgestorbene Büsche und Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

**Befestigte Fläche:**

Zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung sind befestigte Fläche innerhalb der Grundstücke mit wasserdurchlässigem Pflasterbeleg zu belegen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen)

**Pflanzliste als Grünordnung**

**Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen:**  
Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusetzen  
Laubbäume (Hausbaum usw.), Mindestgröße: St.U. 16-18 cm, Hochstamm (H)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Malus, Prunus, Pyrus i.S.	Obstbaum
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

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

Amelanchier canadensis	Felsenbime
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**LEGENDE zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**Geltungsbereich**

Grenze des geltungsbereiches - §§ 9 (7) u. 30 BauGB  
15.13. PlanzV 90

**Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB**

MI Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO  
Nutzung entsprechend Bau NVO, nicht zulässig sind Vergnügungsbetriebe, Tankstellen

**Nutzungsschablone**

MI	DN 0° - 30°
GRZ 0,6	GFZ 1,0
T 11,0	F 14,0

MI: Mischgebiet  
DN 0° - 30°: Dachneigung  
GRZ: Grundflächenzahl (als Höchstgrenze)  
GFZ: Geschößflächenzahl  
T 11,0: zulässige Wandhöhe im Traufbereich  
F 14,0: zulässige Firsthöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

geplante Baugrenze

**Verkehrsflächen - § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie  
öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB  
6.1. Straßenverkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB  
6.3. Öffentliche Parkfläche

**Grünflächen - § 9 Abs.1 BauGB**

öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche  
anzupflanzender Baum  
anzupflanzender Strauch

**HINWEISE**

**Grundstücksgrenzen**

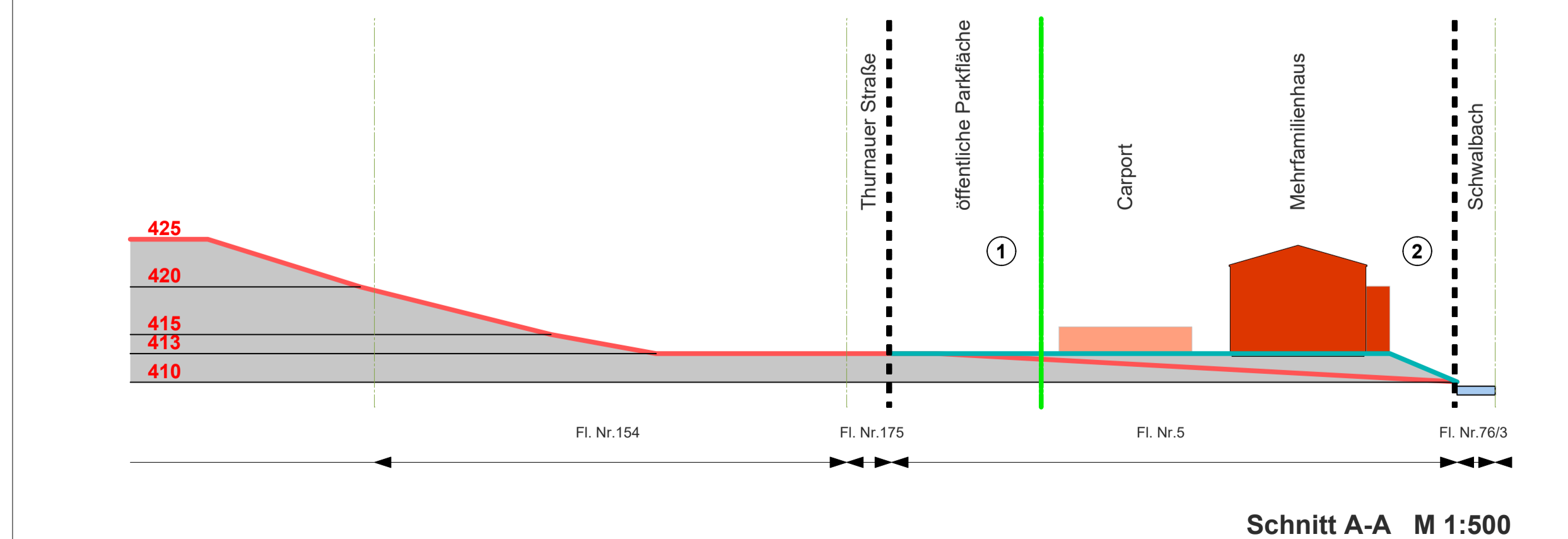
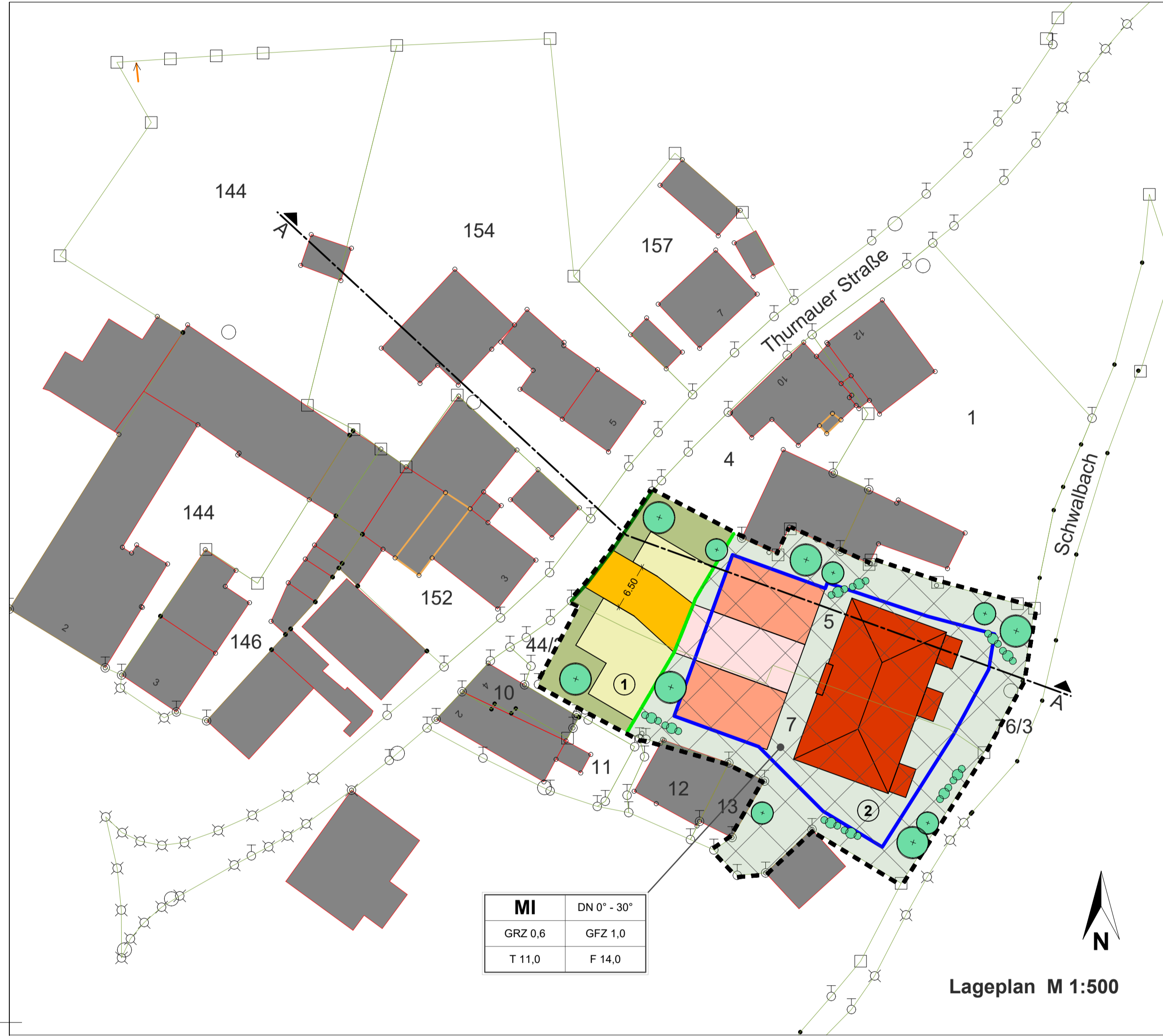
alt, bestehendbleibend  
neue Parzellierung  
Parzellennummer

**Bebauung**

Bebauung - Wohnhaus  
Bebauung - Garage/Carport  
private Verkehrsfläche - Zufahrt

**Geländeverlauf**

bestehender Geländeverlauf  
geplanter Geländeverlauf



**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

- Der Gemeinderat Wonnees hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Wonnees hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Wonnees ..... den .....  
(Gemeinde) ..... (Siegel)
- Erster Bürgermeister .....  
..... (Siegel)
7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... , AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
..... (Siegel) Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt  
Wonnees ..... den .....  
(Gemeinde) ..... (Siegel)
- Erster Bürgermeister .....  
..... (Siegel)
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wonnees ..... den .....  
(Gemeinde) ..... (Siegel)

Erster Bürgermeister .....  
..... (Siegel)

....., den .....  
(Landratsamt)

.....  
Unterzeichner/-in

Anmerkungen:  
Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf. Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

**Gemeinde Wonnees**  
**Landkreis Kulmbach**

**Gemeinde Wonnees**  
Marktplatz 4  
96197 Wonnees  
Tel.: 09274 / 213 (VG Kasendorf: 09228 / 99 96 0)  
eMail: poststelle@wonnees.de

**Bebauungsplan Gemeinde Wonnees**  
**Baugebiet: "Wohnen an der Schwalbach"**

**Lageplan**  
**Schnitt A-A**

Architektur- u. Sachverständigenbüro  
**Stephan Schwarzmann**  
Flurstr. 1  
96142 Hollfeld

30.09.2021  
Stand  
1:500  
Maßstab

Architektur- und Sachverständigenbüro  
**SCHWARZMANN**  
Stephan Schwarzmann

**ENTWURF**