

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan "Wohnen an der Schwalbach"

1. Ausgangssituation

Um der Nachfrage nach Bauland für die Gemeinde Wonsees begegnen zu können, erstellt der Markt Wonsees einen Bebauungsplan. Die Gemeinde Wonsees 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 Wonsees an der nordwestlichen Richtung an die 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 Wonsees. 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 Wonsees, 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 einer Mischgebietsfläche 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 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.5.1 Entwässerung

Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Mischsystem über die Erschließungsstraße in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Dieser ist an die Abwasseranlage Wonsees angeschlossen und wird von dort der Kläranlage zugeführt. Bei der Planung der Kellergeschosse ist auf eine entsprechende hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten lokal zu versickern, zu speichern oder zu verwerten. Die Erstellung einer Wasserspiegelberechnung, einer Massenbilanz „Boden“, und einer Bodenfunktionsbewertung werden an die jeweiligen Grundstückseigentümer weitergegeben.

2.5.2 Elektrische Versorgung

Der Bestand an Versorgungskabeln der Bayernwerk Netz GmbH im Planbereich darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Bauherren haben vor Beginn der Bauarbeiten eine Trassenkennlinie einzuziehen und einen Schutzzonenbereich für Kabel von 0,5 Metern rechts und links zur Trassenachse einzuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 Metern zur Trassenachse gepflanzt werden. Hierzu ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten.

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. Gem. ART. 8 BayDSchG ist derjenige, welcher 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 Nutzung nach §6 Abs.3 ist ausgeschlossen.

Geschoße

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf drei begrenzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen - § 9 (2) BauGB

Baueingabe: Der Planunterlagen für die Bauangeabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes, des geplanten Geländes und der Straßenniveaus beizugeben. Die Höhe des Erdgeschosfußbodens - 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 Wonsees anhand von vorzuliegenden Geländeschnitten vor Ort festzulegen. **Firsthöhe:** Die maximale Firsthöhe über Straßenniveau, gemessen mittig des Grundstücks 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.

Städtebaulicher Raumabschluss der Straßenflucht

Wie im Plan dargestellt sind Bauwerke-Garage/Carport als Raumabschluss der Straßenflucht mit einer Wandhöhe von mindestens 3,00m und einer Firsthöhe von mindestens 7,00m vorzusehen.

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 Straßenhöhen sind zulässig. Der Uferbereich entlang der Schwalbach soll in Richtung Bebauung in einem Streifen von 5 bis 10 Metern Breite von Abgrabungen und Auffüllungen freigehalten werden.

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 (§9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB) Bei allen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme, insbesondere bei der Beseitigung des nicht zwingend zu erhaltenden Baumbestandes, sind die Belange des Artenschutzes gem. §39 Abs. 1 sowie §44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Werden geschützte Tierarten vorgefunden, ist dies unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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. Der vorhandene Gehölzbestand an den Grundstücksgrenzen ist, soweit es heimische Laubgehölzarten betrifft, vollständig und dauerhaft zu erhalten und während der Bauausführung gegen Schäden zu sichern. 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

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

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

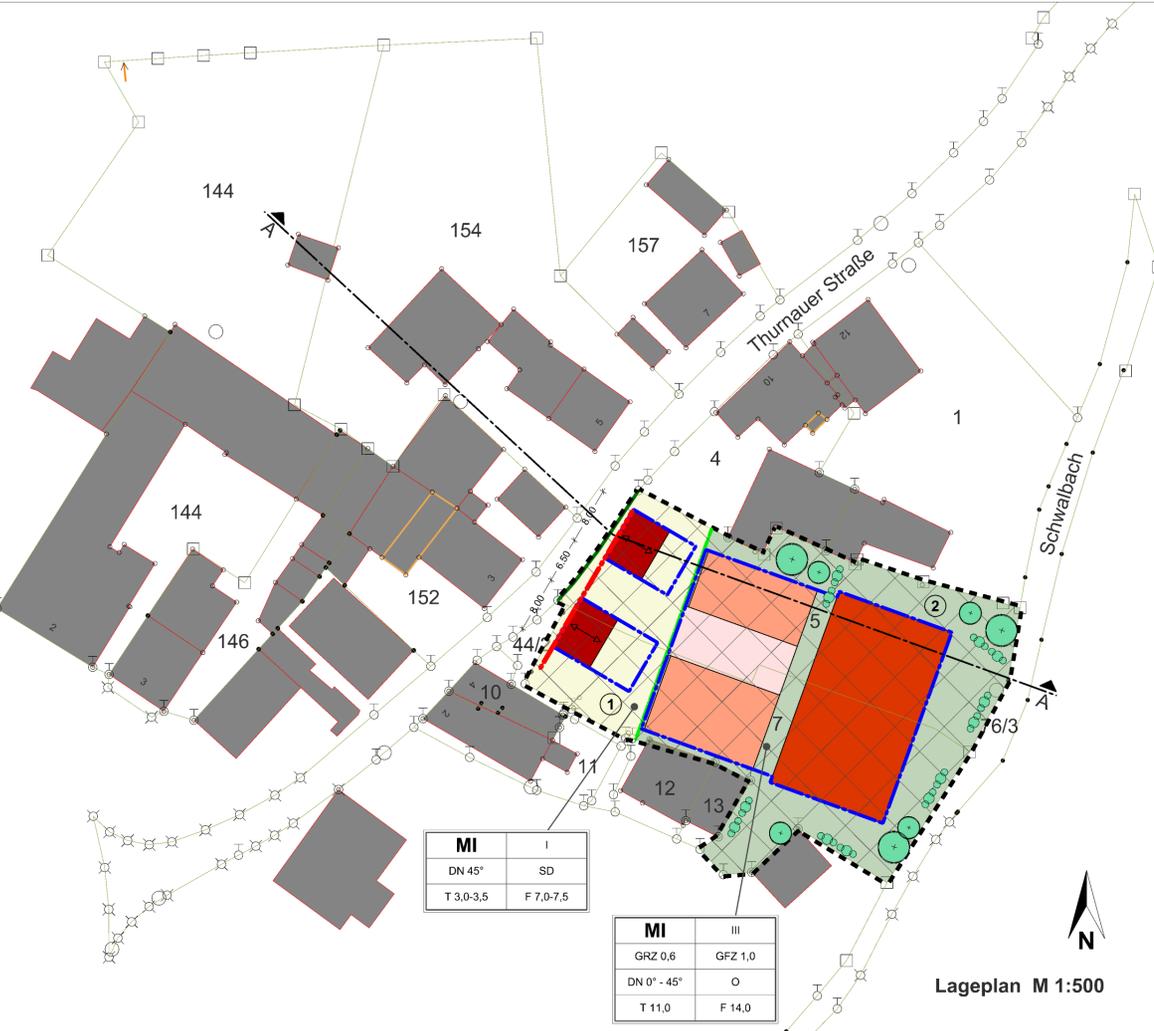
Amelanchier canadensis

- Felsenbirne¹
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus avium
- Rosa spec.
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Kornelkirsche
- Hartrieegel
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Wild-Kirsche
- Wild- und Strauchrosen
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball

¹Die Strauchart "Felsenbirne" ist als Einzelgehölz zu pflanzen und nicht in eine Gruppen- oder Heckpflanzung zu integrieren.

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Planungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Eine Bebauung des Planbereiches hat entsprechend den Feststellungen in diesem Gutachten unter Wahrung des Bestandschutzes der benachbarten Schreinererei zu erfolgen. Im Bedarfsfall schließt dies schallschützende Maßnahmen an den herzustellenden Gebäuden ein. Hinsichtlich der Anregungen bzgl. der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Marktgemeinderat die Vorgaben der 16. BImSchV bei der Herstellung seiner Parkplatzflächen beachten.



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

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

Nutzungsschablone

MI	III	MI: Mischgebiet zulässig sind 3 Vollgeschosse
GRZ 0,6	GFZ 1,0	III: Grundflächenzahl (als Höchstgrenze)
DN 0° - 45°	O	GRF: Geschosflächenzahl
T 11,0	F 14,0	DN 0° - 45°: Dachneigung
		O: offene Bauweise
		T 11,0: zulässige Wandhöhe im Traufbereich
		F 14,0: zulässige Firsthöhe

MI

MI	I	MI: Mischgebiet zulässig ist 1 Vollgeschoss
DN 45°	SD	I: DN 45°: Dachneigung
T 3,0-3,5	F 7,0-7,5	SD: Dachform: Satteldach
		T 3,0-3,5: zulässige Wandhöhe im Traufbereich
		F 7,0-7,5: zulässige Firsthöhe

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

- geplante Baugrenze
- geplante Baulinie - 80% der Baulinie muss überbaut werden

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Parkplatz

Grünflächen - § 9 Abs.1 BauGB

- private Grünfläche
- anzupflanzender Baum
- anzupflanzender Strauch

HINWEISE

Grundstücksgrenzen

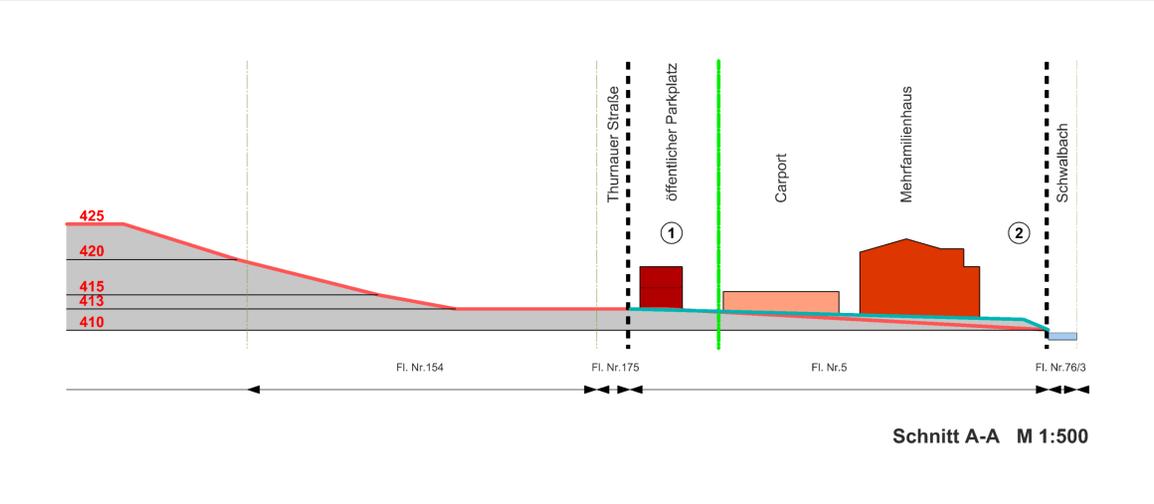
- alt, bestehend/bleibend
- neue Parzellierung
- Parzellennummer

Bebauung

- Bebauung - Wohnhaus
- Bebauung - Garage/Carport
- private Verkehrsfläche - Zufahrt
- Garage/Carport als Raumabschluss der Straßenflucht
- Firstriechung

Geländeverlauf

- bestehender Geländeverlauf
- geplanter Geländeverlauf



Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat Wonsees 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 Wonsees hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wonsees den (Gemeinde) (Siegel)

Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom , AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Wonsees den (Gemeinde) (Siegel)

Erster Bürgermeister

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.

Wonsees den (Gemeinde)

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 Wonsees
Landkreis Kulmbach

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

Bebauungsplan Gemeinde Wonsees
Baugebiet: "Wohnen an der Schwalbach"

Lageplan
Schnitt A-A

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

02.02.2022

Stand

Maßstab

1:500

Architektur- und Sachverständigenbüro
SCHWARZMANN
Stephan Schwarzmann

BEBAUUNGSPLAN