



Präambel

Die Gemeinde Wonneberg erlässt den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Plattenberg-Ost" für die im Lageplan M 1:1000 als Geltungsbereich dargestellte Fläche der Gemarkung Wonneberg, gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung als Satzung.

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Verkehrsflächen

- öffentliche Erschließungsstraße
- Sichtdreieck (30 m)

1.2 Grünflächen/Regenrückhalt

- Fläche mit Pflanzbindung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingerünung. Bäume nach Liste 4.7a und 4.7c (Pflanzqualität mind. Halbstamm), Sträucher nach Liste 4.7b. Mindestanzahl wie Darstellung im Plan.
- Zu pflanzende Bäume, vorgeschlagener Standort, Mindestanzahl wie Darstellung im Plan. Bäume nach Liste 4.7a und 4.7c.
- Zu pflanzende Sträucher, vorgeschlagener Standort, Mindestanzahl wie Darstellung im Plan. Sträucher nach Liste 4.7b.
- Sickermulde mit Anschluß an öffentlichen Straßenkanal.

1.3 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Umgrenzung für Garagen, Carports u. überdachte Stellplätze
- Maßangabe (z. B. 3,0 m)
- Parzellennummer (z. B. Parzelle 1)
- Festgesetzte Firstrichtung, Abweichungen bis 10° sind zulässig.

2. Hinweise durch Planzeichen

- 1222 Flurstücksnummer, z.B. 1222
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Schulbuswartehäuschen

3. Festsetzungen durch Text

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser maximal 130 qm Grundfläche je Wohngebäude bei Einzelhäuser, maximal 75 qm Grundfläche je Doppelhaushälfte, maximal 50 qm Grundfläche für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze bei Einzelhäusern, maximal 40 qm Grundfläche für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze je Doppelhaushälfte, maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, maximal 2 Vollgeschosse bei Wohnhäusern, maximal 5,60 m seitliche Wandhöhe, gemessen an der Gebäudeaußenwand von OK Kellerdecke bis OK Dachziegel.

- 3.3 OK fertiger Fußboden für Hauptgebäude darf nachfolgende Höhenkoten nicht überschreiten:
Parzelle 1: 594.60 Parzelle 2: 593.60
Parzelle 3: 594.30 Parzelle 4: 595.20
Die Höhenlage der Garagen ist entsprechend der Differenz zwischen Wohnhausboden und OK Straßenbelag anzupassen. Das Gelände ist bis mind. 30 cm unter OK Kellerdecke anzufüllen.
- 3.4 Die Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper (Seitenverhältnis mindestens 4:5) auszubilden. Eine Überschreitung der Baubreite um 1,50 m, auf eine Länge von maximal 40% der Gebäudelänge ist zulässig, wenn der First mittig über die schmalere Giebelseite gelegt wird.
- 3.5 Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig bis maximal 0,70 m außer Gebäudemitte, Quergiebelbreite maximal 40% der Hauptgebäudelänge, die Dachneigung maximal 5 Grad steiler als das Hauptdach und der Quergiebelfirst mind. 0,50 m unter dem Hauptdachfirst. Die Traufe des Quergiebels muss an der Traufe des Hauptdaches ansetzen
- 3.6 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln einzudecken. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachüberstände müssen bei Hauptgebäuden an Traufe und Giebel mindestens 1,0 m und bei Garagen mindestens 0,60 m betragen. Die Dachneigung wird für alle Gebäude auf 20° bis 27° festgesetzt. Vordächer, Balkone, Wintergärten, Erker, Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen höchstens 1,80 m über die Baugrenzen hinausragen, nicht aber in die festgesetzten Grünflächen. Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen auch mit Glas eingedeckt werden. Es sind dabei auch Pultdächer mit mind. 4° Dachneigung zulässig, wenn das Pultdach am Haus oder am Balkon angeschlossen wird.
- 3.7 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb von Baufenstern zulässig, nicht aber im festgesetzten Grünstreifen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur Zufahrtsstraße einzuhalten. Die seitliche Wandhöhe von Garagen darf im Mittel 3,0 m nicht überschreiten, gemessen an der Außenwand von OK Bodenplatte bis OK Dachhaut. Grundstückszufahrten und Stellplätze müssen aus hoch wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Okopflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen hergestellt werden.
- 3.8 Je Grundstück ist ein Nebengebäude mit maximal 20 qm Grundfläche zulässig. Die seitliche Wandhöhe darf maximal 3,0 m betragen. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Zur Grundstücksgrenze muss ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Gebäude mit einem geringeren Abstand als 3,0 m zur Grundstücksgrenze dürfen zusammen eine Länge von 9,0 m an dieser Grenze nicht überschreiten.
- 3.9 Bereiche von Sichtdreiecken innerhalb des Bebauungsplans sind von jeder Bepflanzung, Bebauung oder Lagerung über 0,80 m Höhe gemessen ab Straßenoberkante freizuhalten.
- 3.10 Es gelten die Abstandsregelungen und Mindestabstände nach Art. 6 BayBO, soweit nicht abweichend davon im Bebauungsplan anderweitig festgesetzt.
- 3.11 Es sind nur sockellose Einfriedungen oder Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig, die eine Wanderung von Kleintieren, wie z. B. Igel, nicht behindern. Entlang von öffentlichen Straßen dürfen Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 3.12 Spätestens im 1. Jahr nach Bezugsfertigkeit sind die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher nach Liste 4.7 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. An den Baugebietsgrenzen müssen Gehölzpflanzungen die höher als 2,0 m werden einen Pflanzabstand von mindestens 4,0 m zur landw. Nutzfläche einhalten. Kleinere Gehölzpflanzungen einen Pflanzabstand von mind. 2,0 m einhalten. An der Süd- und Ostgrenze der Ortsrandeingerünung sind geschnittene Hecken unzulässig. Bei den festgesetzten Bäumen und Sträuchern ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Für zusätzliche Bepflanzung sind nur heimische Bäume oder Sträucher zulässig. Konifere Bäume oder Sträucher sind unzulässig. Alle Flächen die nicht überbaut werden sind als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Dünge- und Spritzmittel ist unzulässig. Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche im Bereich der Sickermulde ist extensiv zu pflegen (Verzicht auf auf Dünger und Pflanzenschutzmittel, Mahd max. dreimal jährlich).

4. Hinweise durch Text

- 4.1 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist zu Erdkabeln auf beiden Seiten ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Pflanzungen an öffentl. Straßen dürfen nur so angelegt werden, bzw. müssen so weit zurück geschnitten werden, daß die Winterdienstarbeiten ohne Behinderung durchgeführt werden können.
- 4.2 Von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind, auch so weit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, wenn die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erfordert.
- 4.3 Zum Schutz vor Straßenlärm wird den Bauwerbern grundrissorientierte Bauweise (keine für die Belüftung von Wohn- und Schlafräumen erforderlichen Fenster auf der Straßenseite) empfohlen.
- 4.4 Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 4.5 Das anfallende Regenwasser wird über gemeinsame Sammelleitung der geplanten Sickermulde zugeführt. Aufgrund der schlechten Sickerrate des Untergrundes erhält die Sickermulde einen Kieskoffer mit Entlastungsleitung DN 100 in den vorhandenen Straßenkanal.
- 4.6 Aufgrund der Hanglage ist damit zu rechnen, dass bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser aus höhergelegenen Bereichen abfließen kann. Von den Bauwerbern sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen dagegen zu ergreifen. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen gegen Wassereinbruch und der Einbau von weißen Wannen für Keller empfohlen.
- 4.7 Liste heimischer Bäume, Sträucher und Obstbäume

- 4.7a Bäume:
Pflanzgröße für Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10–12 cm

Betula pendula	Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Carbinus Betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aria	Mehlbeere

- 4.7b Sträucher:
Pflanzgröße: solitär, 3*verpflanzt, Höhe 100–150 cm, mind. 3 Pflanzen je Strauchgruppe

Cornus sanguinea	Hartriegel	Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Coryllus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum lantana	Schneeball
Sambucus nigra	Holunder	Amelanchier rotundifolia	Felsenbirne
Ligustrum vulgare	Liguster	Cornus mas	Kornelkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Prunus spinosa	Schlehe		

- 4.7c Vorschläge für Obstbaumsorten:

Brettacher	Jakob Fischer	Conference	Oullins Reneklode
Idared	Gravensteiner	Gute Luise	Elena
Roter Boskop	Goldparmäne	Alexander Lucas	Große Prinzesskirsche
Ontario	James Grieve	Gute Graue	Kordia
Alkmene	Elstar	Gräfin von Paris	Lapins
Berner Rosen	Topaz	Hauszwetschge	Regina
Cox Orange	Gellerts Butterbirne	Hanita	Hedelfinger Riesenkirsche
Kaiser Wilhelm	Clapps Liebling	Bühler Frühzwetschge	

Mit der Vorlage des Bauantrages muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorgelegt werden. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan sind darin darzustellen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
Der Gemeinde Wonneberg für den Bereich
"PLATTENBERG-OST"
für einen Teilbereich von Flurstück Nr. 1222 der Gemarkung Wonneberg



Entwurf vom 07.03.2016
geändert: 24.11.2020

Planfertiger:

Planungsbüro Michael Frumm-Mayer
Dorfstr. 23, 83379 Wonneberg
Tel.: 08681/1824, Fax: /45187 Wonneberg, den 24.11.2020

Michael Frumm-Mayer

Verfahrensvermerke:

Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend § 2 BauGB (Baugesetzbuch).

- 1. Der Gemeinderat von Wonneberg hat in der Sitzung vom 08.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2016 hat in der Zeit vom 23.05.2016 bis 13.06.2016 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2016 hat in der Zeit vom 24.05.2016 bis 27.06.2016 stattgefunden.
- 4. 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 von bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Wonneberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 7. Ausgefertigt
Wonneberg, den
Martin Fenninger, 1. Bürgermeister
- 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.
- Wonneberg, den
Martin Fenninger, 1. Bürgermeister