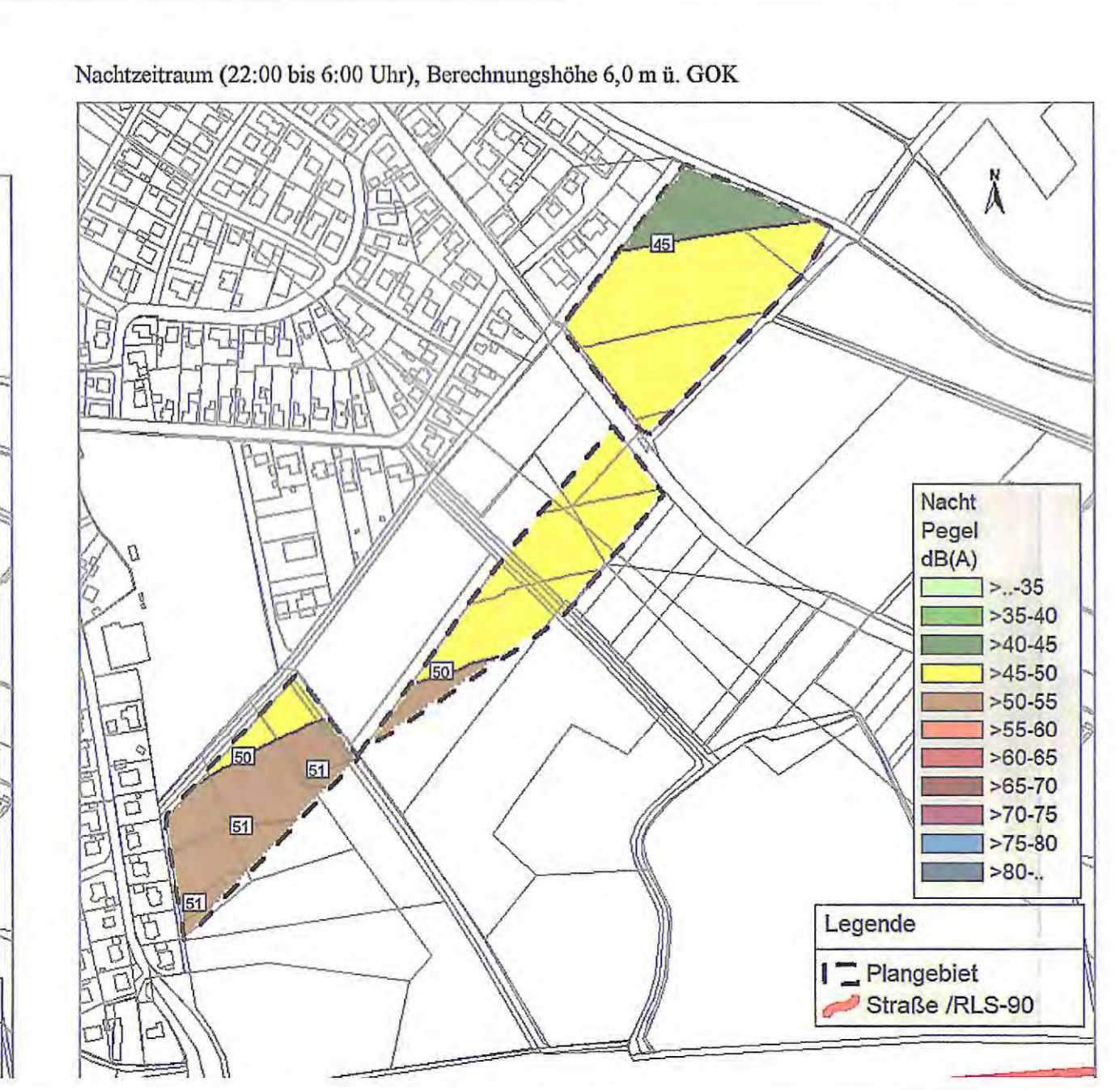
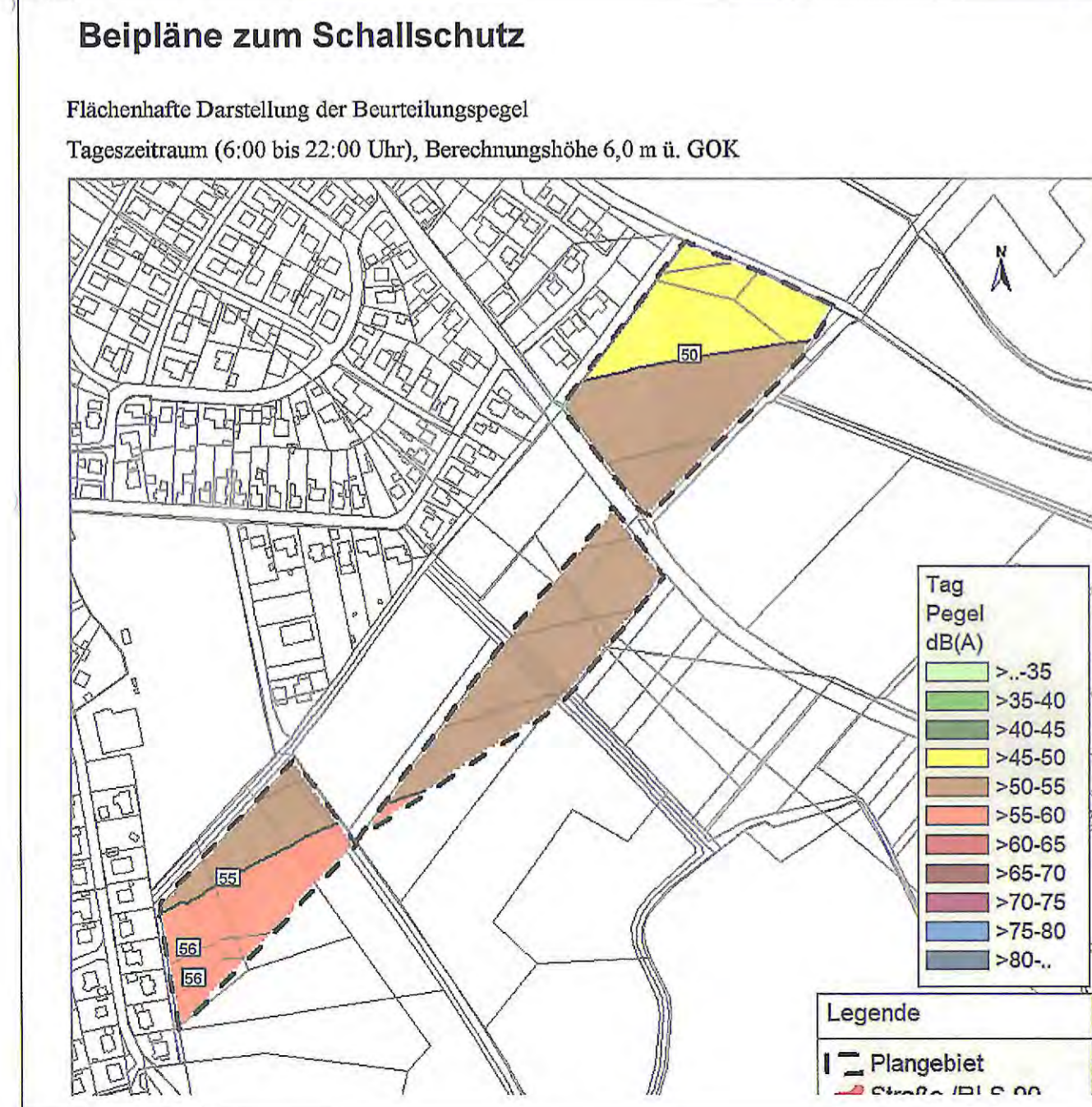




### Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA-1</b> Allgemeine Wohngebiete (WA-1 bis WA-3)	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GR</b> 130 m²	Grundfläche als Höchstmaß § 16 und 19 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>Erläuterung der Nutzungsschablone:</b>	
Art der Nutzung	
<b>WA-1 II</b>	Zahl der Vollgeschosse
<b>Baulinien, Baugrenzen</b>	
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Zweckbestimmung Fußgängerbereich	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>Grünflächen</b>	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
öffentliche Grünflächen	
Ortsrandeingrünung	
Grabenpflege	
Regenrückhaltung (Rigolen)	
<b>Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen sowie von Gewässern</b>	
Anpflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteile	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB



- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) festgesetzt.
    - Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen  
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.) sind mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - Höhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
    - Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets (am Seebach) dürfen die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) nicht unter der Höhe der Erschließungsstraße liegen.
    - Im WA-1 und WA-2 beträgt die max. zulässige Traufhöhe 6,5 m, die max. zulässige Firsthöhe 11,5 m.  
Für Garagen und Carports beträgt bei Grenzbebauungen die max. zulässige Trauf- oder Firsthöhe zum Nachbargrundstück hin 2,5 m.
    - Im WA-3 beträgt die max. zulässige Traufhöhe 2,5 m, die max. zulässige Firsthöhe 3,5 m. Zu den Nachbargrundstücken (Grenzbebauung) ist die max. zulässige Trauf- oder Firsthöhe 2,5 m.
    - Der untere Bezugspunkt für die Sockel-, Trauf- und Firsthöhe ist der auf Gebäudelänge höchste Punkt der maßgeblichen Erschließungsstraße. Weist die Erschließungsstraße auf Gebäudelänge ein Gefälle von mehr als 1,0 m auf, sind Abschnitte von max. 15 m Länge zu bilden.
    - Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.  
Die Traufhöhen von Zwerchhäusern mit einer Gesamtbreite von höchstens 5 Metern je Gebäudeseite und für max. zwei Gebäudeseiten bleiben unberücksichtigt.  
Ebenso bleiben Attikaausbildungen bis zu einer Höhe von 0,5 m unberücksichtigt.
    - Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes mit sich selbst oder mit der Außenseite Außenwand.
  - Zulässige Grundfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Im WA-3 darf die Grundstücksfläche bis zu 90 Prozent für Carports genutzt werden.
  - Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - Im WA-1 gilt die offene Bauweise.
    - Im WA-2 gilt die offene Bauweise mit der Ausnahme, dass im Bereich der Fläche für Garagen und Stellplätze auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf.
    - Im WA-3 (nur Flächen für Stellplätze und Garagen) darf auf die hintere Grundstücksgrenze gebaut werden.
    - Das Maß des seitlichen Grenzabstands (soweit keine Grenzbebauung zulässig) ergibt sich gem. BayBO.
  - Stellplätze und Garagen** § 12 Abs. 6 BauNVO  
Garagen und notwendige Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im WA-1 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
  - Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist eine dreireihige Hecke anzupflanzen. Reihenabstand ca. 1,0 Meter, Pflanzabstand maximal 1,5 Meter.  
Arten: Siehe unten III. Hinweise – Hinweise zur Artenwahl
    - In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ ist eine Wiese aus regionaltypischem Saatgut anzulegen. Die Wiese ist höchstens zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Juli erfolgen.  
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenpflege“ ist als Rasenweg anzulegen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit  
Die Entfernung der kleinflächig vorhandenen, jungen Gehölze im unmittelbaren Anschluss an den Schuppen an der südöstlichen Grenze des Plangebiets darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
    - Bauzeitenregelung bzw. Vergrämung von Offenlandarten aus dem Baufeld  
Der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen muss möglichst zwischen September und Mitte März erfolgen. Ist dies nicht möglich müssen vorab Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt durch Herstellung einer Schwarzbrache sobald die Böden frostfrei sind. Die Schwarzbrache muss durch geeignete Maßnahmen in 2-wöchigem Abstand bis zum Baubeginn aufrechterhalten werden. Alternativ kann im Falle des Baubeginns zwischen Mitte März bis Ende August das Baufeld durch einen faunistischen Fachgutachter auf Bruten kontrolliert werden. Wird keine Brutaktivität festgestellt, können die Erschließungsmaßnahmen beginnen.
    - Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB
      - Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden.
      - Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahnen zu schützen.
      - Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen  
Je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.  
Arten: Siehe unten III. Hinweise – Hinweise zur Artenwahl
  - Flächen für die Wasserwirtschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
    - Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets (am Seebach) müssen die Keller bis mindestens zur Höhe der Erschließungsstraße wasserdicht ausgeführt werden. Alle Öffnungen müssen bis zum genannten Niveau hochwassersicher sein.
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
    - In den betroffenen Teilen des Plangebiets sind die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach den Regeln der Technik, insbesondere nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu bemessen. Der jeweils zu erwartende Lärmpegel ist den Beiplänen zum Schallschutz (neben der Planzeichnung) zu entnehmen.
    - Ob die Bemessung entsprechend der Belastung im Tagzeitraum oder im Nachtzeitraum (plus Zuschlag) erfolgen muss entscheidet sich ebenfalls nach der Norm.
    - Die Annahme geringerer Lärmpegelbereiche ist zulässig, wenn sich dies aus Anwendung der DIN 4109 ergibt oder gutachterlich nachgewiesen wird.

- ### III. Hinweise
- Hochwassergefahren**

Im Seebach kann es bei Starkregen auch im Abschnitt entlang des Plangebietes zu einem merklichen Anstieg des Wasserspiegels kommen. Auch im Bereich des Grabens an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets ist mit Rückstau zu rechnen. Das Niveau des Erdgeschossfußbodens soll daher in diesem Bereich nicht unter dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Keller sollen entsprechend gegen Überflutung geschützt werden. (Ausbildung als „weiße Wanne“, keine Öffnungen unterhalb des Straßenniveaus.)  
Das Überschwemmungsgebiet des Main reicht in der Seebachau bis auf eine Entfernung von ca. 180 m an das Plangebiet heran.
  - Schallschutz**

In den südlichen zwei Dritteln des Plangebiets ist in der Nacht eine Lärmbelastung zu erwarten, die das Schlafen bei offenem oder gekipptem Fenster beeinträchtigt. Daher sollten für die nächtliche Belüftung von Schlafräumen (einschließlich Kinderzimmern, die als Schlafräume dienen) Maßnahmen getroffen werden, die einen gesunden Schlaf sicherstellen. Dies kann durch die Belüftung der Räume über Fenster in Fassaden erfolgen, die der Lärmquelle Autobahn abgewandt sind oder durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen erfolgen. Als Lüftungseinrichtungen sind entsprechend gedämmte Lüftungsschlitze oder aber auch mechanische (elektrisch betriebene) Lüftungseinrichtungen denkbar.  
Entlang der Grillengasse sollte im Rahmen der Hochbauplanung die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form geschlossenen bis zu zwei Metern hohen Einfriedung geprüft werden, um die Freiflächen vor dem Straßenlärm zu schützen.
  - Boden- und Grundwassererschütz**
    - Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbeliebbarem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen oder auf benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen aufzubringen.
    - Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
  - Denkmalschutz**

Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentierresten unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt 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 einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2, DSchG).
  - Straßenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten wird für die Beleuchtung des Gebiets die Verwendung von (warmweißen) LED-Lampen empfohlen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten Leuchten mit Richtcharakteristik (Vermeiden von Kugelleuchten) sowie vollständig gekapselte Lampengehäuse (Vermeidung des Eindringens von Insekten in das Gehäuse) verwendet werden.
  - Hinweise zur Artenwahl**

**Obstbaumhochstämme:**  
bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung aller ortstypischen Sorten

**Sträucher (autochthone Gehölze, Herkunftsregion 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland):**

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
div. Heckenrosen	<i>Rosa spec.</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
  - Emissionen aus der Landwirtschaft**

Temporäre Staub- Geruchs und Lärmimmissionen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung sind im Rahmen und den Grenzen des Rücksichtnahmegebots hinzunehmen. Auf Art. 2 Abs. 3 Nr. 1 des Gesetzes über den Schutz der Sonn- und Feiertage (Feiertagsgesetz – FTG) wird hingewiesen:  
Für unaufschiebbare Arbeiten, die zur Befriedigung landwirtschaftlicher Bedürfnisse erforderlich sind, gilt das Verbot von öffentlich bemerkbaren Arbeiten, die geeignet sind, die Feiertagsruhe zu beeinträchtigen, nicht.  
An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft wird empfohlen Hecken zu pflanzen, um Störungen durch Staub und ggf. Spritzmittel zu reduzieren. (Soweit dies nicht bereits auf angrenzenden öffentlichen Flächen erfolgt ist.)
  - Böhrungen für Erdwärmesonden Wasser- Wärmepumpen und Privatbrunnen**

Laut geologischer Karte stehen an der Oberfläche die Gesteine des Unteren Keupers mit einer Restmächtigkeit von maximal 40 m an. Darunter folgen die Gesteine des Oberen Muschelkalkes. Die zulässige maximale Bohrtiefe für die Böhrungen für Erdwärmesonde, Wasser- Wärmepumpen und Privatbrunnen wird daher auf ca. 35 m unter Geländeoberkante (auf die Grenze von Keuper zu Muschelkalk) beschränkt. Erwärme-Kollektoren sind zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wonnfurt hat in der Sitzung vom 25.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Stöcklesanger“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist vom 29.08.2019 bis zum 29.09.2019 erfolgt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2019 / 15.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis 10.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2019 wurde mit der Begründung vom 15.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2020 bis zum 10.03.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Wonnfurt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.11.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2020 als Satzung beschlossen.

Wonnfurt, den 25.11.2020

Holger Baunbacher  
Erster Bürgermeister (Siegel)

Wonnfurt, den 12.02.2020

Holger Baunbacher  
Erster Bürgermeister (Siegel)

Wonnfurt, den 01.02.2020

Holger Baunbacher  
Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Wonnfurt

Bebauungsplan "Stöcklesanger"

16.11.2020  
M. 1 : 1.000

*Handwritten signature*