

# MARKT THURNAU

## BEBAUUNGSPLAN "KIRSCHENALLEE I"

Der Bebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kirschenallee / Goggenleithe" in der Fassung vom 21.08.2006, in Kraft getreten am 25.07.2007.

### A. - VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- §12 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan), sowie §2 Abs. 1 und §9 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1745) geändert worden ist.  
- Bayerische Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 17.11.2014, (GVBl. S. 478)  
- Bauzonenverordnung -BauZVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Eingangsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnungsbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
- Planzonenverordnung -PlanZV- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) "Planzonen für Bauleitpläne"

#### 1.0 GELTUNGSBEREICH

----- Grenze des Geltungsbereiches - §§ 9 (1) 3) BauGB  
15.13. PlanZV 90  
----- Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung -  
§§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO  
15.14. PlanZV 90

#### 2.0 BAULAND

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB  
2.1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO

<b>MI</b>	Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO Nutzung entsprechend BauNVO, nicht zulässig sind Vergnügungsbetriebe, Tankstellen
<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Die Zahl der Wohneinheiten wird grundsätzlich auf 2 WE je Einzelhaus / Doppelhaushälfte beschränkt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO

2.1.2.1 Nutzungsschablone

2.1.2.1.a Mischgebiet

<b>MI</b>	DN 0° - 45°	M: Grundflächenzahl (als Höchstgrenze)
GRZ 0,6	GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
T 7,0	F 12,0	zulässige Wandhöhe im Traufbereich

Mischgebiet  
Dachneigung  
Grundflächenzahl (als Höchstgrenze)  
Geschossflächenzahl  
zulässige Wandhöhe im Traufbereich  
zulässige Firsthöhe

2.1.2.1.b allgemeines Wohngebiet

<b>WA</b>	2 VG + DG	WA: 2 VG + DG	allgemeines Wohngebiet
0,4	DN 0° - 45°	0,4	zulässig sind 2 VG in UG/EG + DG
T 7,0	F 12,0	a	Grundflächenzahl (als Höchstgrenze)
		a	Geschossflächenzahl
		a	Ein- oder Doppelhausbebauung zulässig
		a	WA2: Mehrfamilienhaus zulässig, max. 8 WE
		a	abweichende Bauweise
		a	Dachneigung
		a	verschiedene Dachformen möglich
		a	zulässige Wandhöhe im Traufbereich
		a	zulässige Firsthöhe

allgemeines Wohngebiet  
zulässig sind 2 VG in UG/EG + DG  
Grundflächenzahl (als Höchstgrenze)  
Geschossflächenzahl  
Ein- oder Doppelhausbebauung zulässig  
WA2: Mehrfamilienhaus zulässig, max. 8 WE  
abweichende Bauweise  
Dachneigung  
verschiedene Dachformen möglich  
zulässige Wandhöhe im Traufbereich  
zulässige Firsthöhe

DN 0° - 45°  
T 7,0  
F 12,0

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise festgesetzt.  
Die Grenzbebauung richtet sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 2 + 10 u. (6) BauGB u. § 23 BauNVO

Baugrenze - § 3 BauNVO - 3,5 PlanZV 90  
- Die Baugrenze darf auch nicht durch Nebengebäude und nicht genehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.  
- § 23 (5) BauNVO ist nicht anzuwenden.  
- Die Geltung des Art. 6 (4) u. (5) BayBO wird angedeutet.

Baubeschränkungszone

----- Staatsstraße: 40 m Baubeschränkungszone ab Fahrbahnrand

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

2.3.1 BAUGENÜSSIGKEIT: Den Planunterlagen für die Baugabegabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenlinien in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes, des geplanten Geländes und der Straßenmitte beizulegen. Die Höhe des Erdgeschichtfußbodens - Oberkante Fertigfußboden - ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben.

2.3.2 OKF - EG: Die Oberkante des fertigen Fertigfußbodens im Erdgesch. (OKF-EG) darf max. 0,50 m über dem geplanten Straßeniveau liegen und ist im Einvernehmen mit dem Markt Thurnau anhand von vorzuliegenden Geländeschnitten vor Ort festzulegen.

2.3.3 FIRSTHÖHE: Die maximale Firsthöhe über Straßenniveau, gemessen mittig des Baugrundstücks darf nicht überschritten werden.

2.3.3 TRAUFFHÖHE: Die maximale Traufhöhe über Straßenniveau, gemessen mittig des Baugrundstücks darf nicht überschritten werden.

#### 3.0 VERKEHRSLÄCHEN

öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB  
6.1. PlanZV 90 - Straßen / Wege

öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB  
6.1. PlanZV 90 - Gehweg

Verkehrsflächenbegrenzungslinie - 6.2. PlanZV 90

Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden. Vorhandene Zufahrten in diesem Bereich sind vor Beginn der Bauarbeiten auf den Baugrundstücken zu beseitigen.

private Verkehrsflächen  
Zufahrt, Länge min. 6 m, 2 Stellplätze

#### 4.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGENGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Leitungstrassen: Über bestehende Leitungstrassen sind in den Planunterlagen keine Angaben gemacht. Von jenseitigen Bauwerken sind vor Planungs- und Baubeginn exakte Angaben beim entsprechenden Versorgungsträger einzuholen. Eine dringliche Einweisung durch den entsprechenden Versorgungsträger muß vorliegen.

Leitungstrassen - Neubau: Die Trasse für geplante Ver- und Entsorgungsleitungen liegt grundsätzlich in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen / Gehwege).

#### 5.0 GRÜNFLÄCHEN

- erfüllt -

#### 6.0 BAUGESTALTUNG

6.1 DACHHAUSBILDUNG: Zulässig sind Pultdächer (nur EG), Satteldächer und Walmdächer

6.1.2 DACHFORM: Dachneigung in den Farben: rot, braun, schwarz oder grau

6.1.3 DACHBEGRENZUNG: Dachbegrenzung ist wünschenswert und zulässig. Durch extensiv angelegte Dächer können Versiegelungsflächen ausgeglichen werden.

#### 6.2 Material, Farbgebung und Fassaden

6.2.1 MATERIAL: Es sind landschaftsgebundene, umweltfreundliche und energiesparende Materialien zu verwenden.

6.2.2 FARBGEBUNG: Wände in hellen leichten Farben; grelle Farben sind nicht zulässig. Dächer siehe unter 7.1

6.2.3 FASSADENBEGRENZUNG: Fensterlose Fassaden oder vertikale Flächen ab 5 m Breite sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind im Bedarfsfall Kletterhilfen vorzusehen.

#### 6.3 Werbeanlagen

6.3.1 Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10% der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten, ist nicht zulässig.

6.3.2 Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.

6.3.3 Wechselshilfen sind nicht zulässig.

6.3.4 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie von der Staatsstraße 2189 nicht eingesehen werden können.

6.3.5 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauunterlagen nachzuweisen.

#### 7.0 AUSSENANLAGEN

7.1 Geländeveränderungen: Abräumarbeiten und Aufschüttungen zur Angleichung des best. Geländes an die geplanten Straßenhöhen sind zulässig.

7.2 Einfriedungen: Zäune zwischen den Grundstücken sind ausschließlich als Hecken, bzw. Maschendrahtzaun mit leichter Stützstruktur zulässig. Zäunarbeiten sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenflächen (nicht bei Gehwegen) sind 0,50 m von Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist vom Eigentümer zu unterhalten.

#### 7.3 Immissionschutz

s. Pkt. 10

#### 8.0 GRÜNORDNUNG

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

8.1 Gebiet für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

anpflanzender Baum  
anpflanzender Strauch

#### Es gelten folgende Festsetzungen:

8.1.1: private Grünflächen  
Mindestens 10% der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Gehölzen (siehe Planziele) naturnah zu bepflanzen. Je 250 m<sup>2</sup> nicht befestigter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (keine Zierform) mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen

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

8.1.3: Befestigte Flächen  
Zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung sind befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke mit wasserundurchlässigem Pflasterbelag zu belegen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasterlöchern)

#### Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen:

Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusetzen.

#### Größengröße Laubbäume (Straßenbepflanzung):

Mindestgröße: Hochstamm  
16 - 18 cm Stammumfang

Mindestgröße: Strauch  
16 - 18 cm Stammumfang

#### 10.2. Immissionschutz - Staatsstraße

Auf der benachbarten Fl.-Nr. 668/8 führt die Kasendorfer Straße am Verfahrensgebiet vorbei.

Für Verkehrslärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:  
Dorf-/Mischgebiet tags/nachts 60/50 dB(A)  
und allgemeinm Wohngebiet tags/nachts 55/45 dB(A)

Durch den Markt Thurnau wurde ein Schallschutzgürtchen erstellt.

Die Ergebnisse der Berechnung für die Verkehrslärmuntersuchung (Verkehrszahlen 2010 mit 25 % Aufschlag) zeigen jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum, dass die schallschützenden Orientierungswerte an den kritischen Immissionspunkten eingehalten werden.

Das Gürtchen liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

#### 11.0 BODENSCHUTZ

Die Festsetzungen für Bodenschutz gelten für das gesamte Verfahrensgebiet. Auf ein zeichnerische Darstellung wird verzichtet.

11.1. Bodenschutz - Vornutzung  
Das gesamte Verfahrensgebiet wurde vor der Umnutzung als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet durch einen Baubetrieb als Betriebs- und Lagerflächen genutzt. Die vorhandenen Gebäude werden für die geplante Erzielung zurückgebaut. Die Rückbaumaßnahmen werden durch ein Rückbauprojekt begleitet und nach Abschluss der Maßnahmen eine Abschlussdokumentation der zuständigen Bodenschutzbehörde übergeben.

11.2. Bodenschutz - Bodenbelastungen  
Durch die Vornutzung des Verfahrensgebietes als Betriebs- und Lagerflächen wurden im Zuge einer historischen Recherche und orientierender Altlastenerkundung Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt.

Im Zuge der weiteren Rückbaumaßnahmen sind ergänzende Untersuchungen notwendig.

Nach Abschluss der Altlastenerkundung ist hinsichtlich des Wirkungspotenzial Bodens-Mensch und der künftigen Wohnbebauung die Entnahme von oberflächennahen Bodenproben und die Analyse gemäß BImSchV durchzuführen.

Die durchgeführte Baugrunduntersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

#### B. - HINWEISE:

#### 1. Grundstücksgrenzen

----- alt, bestehend/bleibend  
----- neue Parzellierung  
----- Parzellenummer

----- innerhalb des Geltungsbereichs werden, entsprechend dem nach festlegenden Bedarf der einzelnen Bauwerke, die Grundstücksgrenzen aufgelöst und eine Flächenumteilung durchgeführt.

#### 2. Zuwendungsanordnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwendungsanordnungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplan nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

#### 3. Bebauung

Die im Plan dargestellte Bebauung aus Wohn- und Nebengebäuden gilt als unverbindlich.

10.1. Immissionschutz - Biomasseheizkraftwerk  
10.1. Immissionschutz - Biomasseheizkraftwerk  
Auf der benachbarten Fl.-Nr. 303/3 befindet sich ein Biomasseheizkraftwerk.

Für Gewerbellärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:  
Dorf-/Mischgebiet tags/nachts 60/45 dB(A)  
und allgemeinm Wohngebiet tags/nachts 55/40 dB(A)

Durch den Betreiber der Anlage wurde ein Schallschutzgürtchen erstellt.

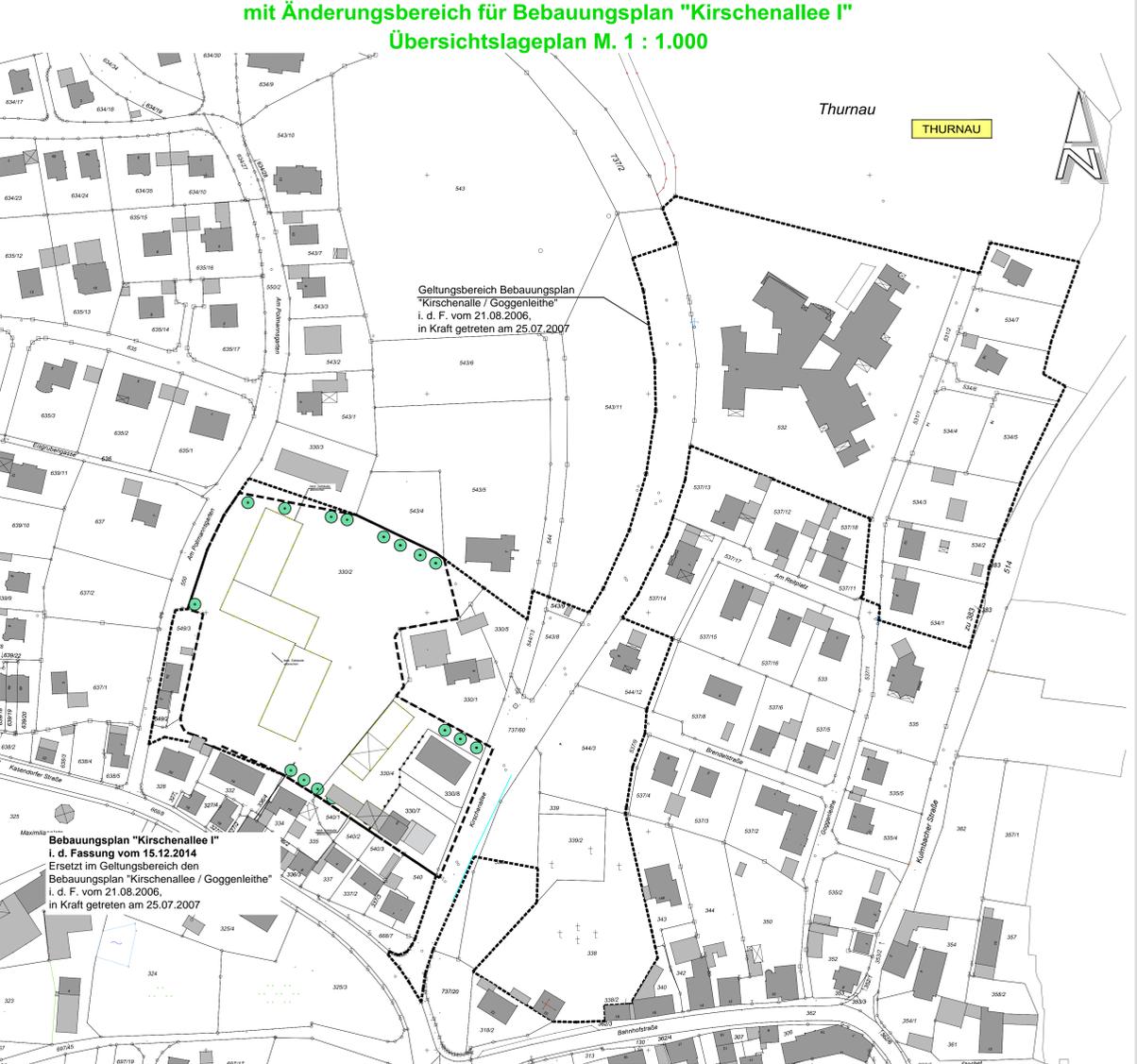
Die Ergebnisse der schallschützenden Ausbreitungsberechnung jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum für den vorgeschlagenen Fall des Biomasseheizwerks zeigen, dass an allen Immissionsorten die zulässigen Immissionswerte durchweg eingehalten werden.

Das Gürtchen liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

#### 4. Straßenverkehrsordnung (StVO)

- Tempo-30-Zone  
- Halteverbotszone

## BEBAUUNGSPLAN "Kirschenallee / Goggenleithe" mit Änderungsbereich für Bebauungsplan "Kirschenallee I" Übersichtslageplan M. 1 : 1.000



## BEBAUUNGSPLAN "Kirschenallee I" Änderungsbereich Lageplan M. 1 : 500

