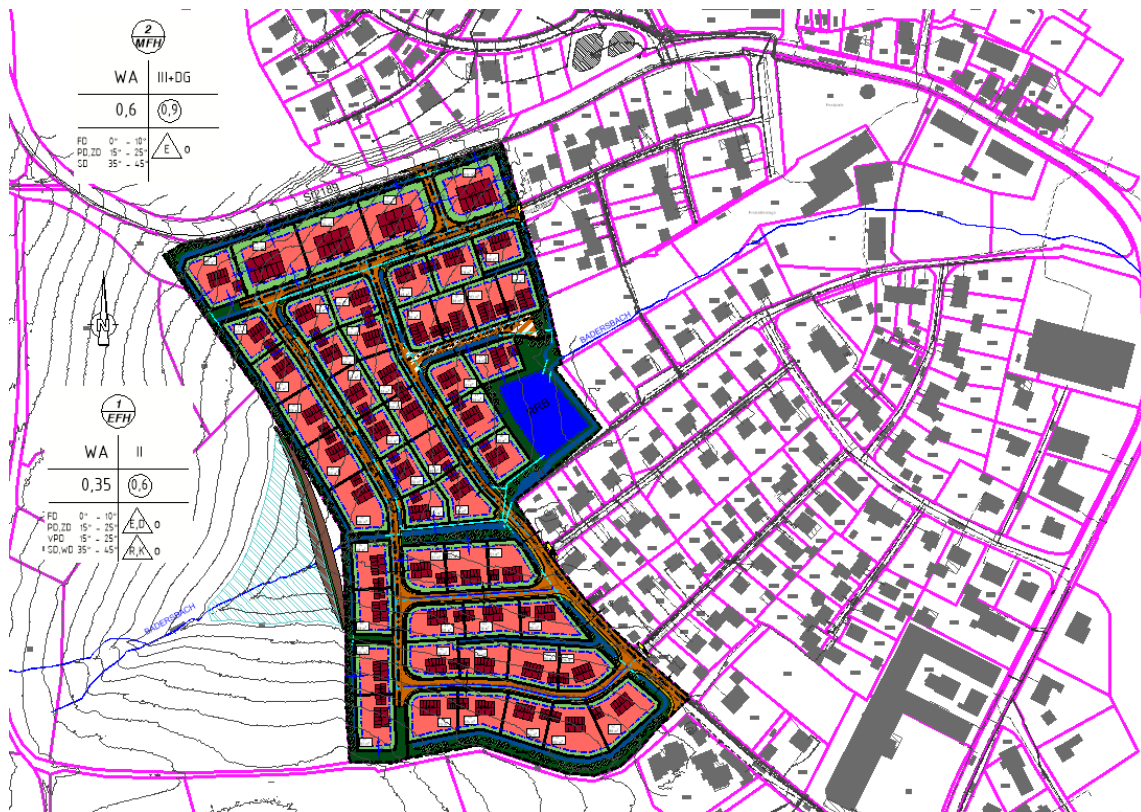


Begründung

vom 02. Mai 2022

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Badersbach“ mit integrierter Grünordnung



Markt Thurnau

Oberer Markt 28
95349 Thurnau



Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Anlass zur Planung	3
1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen	3
1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Baugebietes	3
1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen	4
1.2.1 Die Fläche „Am Badersbach“	4
1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand: 02. Mai 2022)	5
1.4 Flächennutzungsplan	6
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	8
2.1 Lage im Raum	8
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	8
2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich	8
2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	10
2.2.3 Topographische Gegebenheiten	10
2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes	11
2.2.4.1 Flächennutzung	11
2.2.4.2 Grünbestand	11
2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler	11
2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten	12
2.2.7 Kampfmittel	12
3. Erschließung	13
3.1 Verkehr	13
3.2 Ver- und Entsorgung	13
3.2.1 Trinkwasser	13
3.2.2 Abwasserentsorgung	13
3.2.3 Außeneinzugsgebiet	14
3.2.4 Energieversorgung	14
3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung	15
3.3 Bodenverhältnisse	15
3.4 Innere Erschließung	17
3.4.1 Verkehr	17

3.4.1.1 Fließender Verkehr	17
3.4.1.2 Ruhender Verkehr	17
3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein	18
3.4.2.1 Abwasser	18
4. Planungsziele	19
4.1 Ziele	19
4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung	19
5. Flächenbilanz	21
6. Inhalt des Bebauungsplanes	22
6.1 Allgemeines	22
6.2 Art der baulichen Nutzung	22
6.3 Maß der baulichen Nutzung	22
6.4 Höhenfestsetzung	23
6.5 Bauweise	24
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen	24
7 Immissionsschutz	25
8 Bodenordnung/ Erschließungskosten	27
9 Verfahren	27

1. Plangrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Marktgemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Die Marktgemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.1 Anlass zur Planung

1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen

Der Regionalplan Oberfranken Ost, als auch der LEP Bayern (Stand: 2018) sieht den Markt Thurnau als Grundzentrum an.

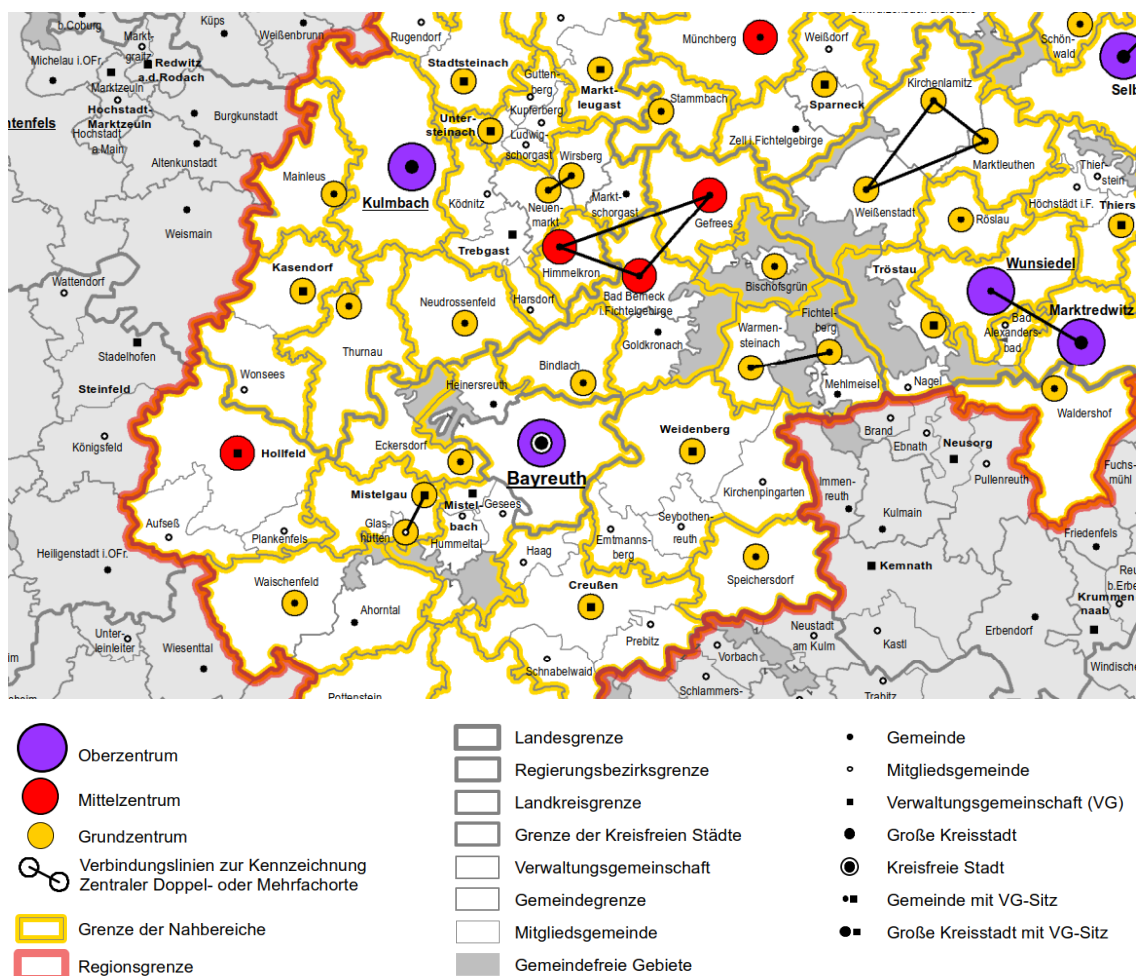


Abbildung 1: Karte LEP Stand 2018 (ohne Maßstab)

Derzeit verfügt die Marktgemeinde Thurnau kaum noch über bebaubare Flurstücke.

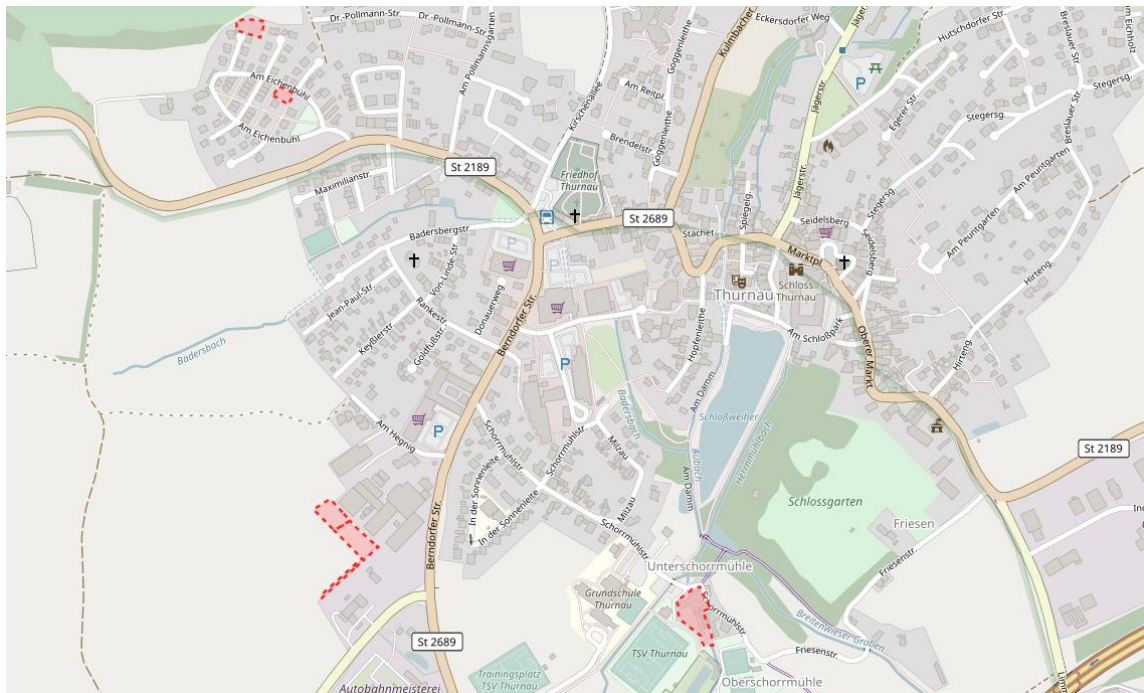


Abbildung 2: Baulücken im Markt Thurnau (<https://geoportal.landkreis-kulmbach.de>)

Die Nachfragen nach Bauland gehen sowohl von Bauträgern, als auch in der breiten Masse von Familien aus und nehmen auf Grund der hervorragenden Lage des Marktes Thurnau nicht ab.

1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes

Die Situation für Wohnbauland im Markt Thurnau wurde ermittelt, analysiert und stellt sich wie folgt dar:

Im gesamten Gebiet ihrer Planungshoheit inklusive ihrer Gemeindeteile hat die Marktgemeinde Thurnau im Kernort Thurnau keine oder allenfalls vereinzelt unbebaute Grundstücke diverser Nutzungsarten in ihrem Eigentum. Auch in den 44 Gemeindeteilen (vor allem sogenannte „Einöden“) steht derzeit kein Bauland zur Verfügung.

Die unbebauten Grundstücke befinden sich mehrheitlich in privater Hand. Eine mögliche Verfügung von Baupflichten wurde geprüft, scheitert jedoch regelmäßig an einer fehlenden Rechtsgrundlage für den Erlass eines Baugebotes. Darüber hinaus gibt es

nur ein schwaches temporäres Angebot an Wohnungen bzw. Häusern im Gemeindegebiet. Bei den vereinzelt un bebauten Grundstücken und Leerständen im Baubestand ist überwiegend keine Abgabebereitschaft vorhanden, weswegen auch Nachverdichtungen selbst größerem Umfangs zu keinerlei realen Baulandbereitstellung führen würden.

Seitens des Marktes Thurnau wird dargelegt, dass derzeit 62 Anfragen mit steigender Tendenz zum Erwerb eines Bauplatzes vorliegen. Bisher konnte der Nachfrage durch die innerörtliche Verdichtung mit drei Baugebieten in den vergangenen vier Jahren größtenteils nachgekommen werden. Der Markt Thurnau verfolgt den Kurs der Innenverdichtung, um den Ortskern sowie leerstehende Gebäude im Inneren des Marktes weiter zu beleben. Ein eigens im 2017 aufgestelltes Leerstandsförderprogramm unterstützt dieses Bestreben. Aktuell stehen allerdings keine weiteren Baulücken bzw. kaum noch Leerstände im historischen Ortskern mehr zur Verfügung.

Des Weiteren wurde im Jahr 2016 ein weiteres Industriegebiet ausgewiesen. Durch die Ansiedlung von neun neuen Unternehmen sind viele Arbeitsplätze entstanden, wodurch die Nachfrage an Wohnraum nochmals gestiegen ist. Im Moment kommen auf jede freie Mietwohnung ca. 30 Anfragen.

Es ist davon auszugehen, dass ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vorhabens der vorgesehene Erschließungsumfang überstiegen wird.

Der Bedarf an Neubauwünschen kann kurz- und mittelfristig nicht durch die o.g. alternativen Maßnahmen gedeckt werden.

1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen

Die Gemeindeverwaltung hat die Flächen, welche die aktuelle 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11. März 2022 beinhaltet, daraufhin untersucht, wie diese Gebiete unter den Aspekten der erschließungstechnischen, wirtschaftlichen, immissionsschutzfachlichen, bodenordnungsrechtlichen und anderen Gegebenheiten zu bewerten sind. In Frage kommt hier nur der Bereich „Am Badersbach“

1.2.1 Die Fläche „Am Badersbach“

Für den Bereich „Am Badersbach“ liegen günstige Voraussetzungen vor. Der Markt Thurnau/ der Bauträger kann hier den größten Teil der erforderlichen Flächen, inklusive nötiger Ausgleichsflächen, zu einem wirtschaftlichen Preis erwerben. Die o.g. Prüfungen dieses Areal betreffend erbrachten zudem, dass es zwar nicht frei von Problempunkten ist, jedoch ergaben sich aber die positivsten Resultate.

Dieses Gebiet bietet auch jungen Familien einen guten Anschluss an die bestehende Infrastruktur, in Bezug auf Spielplätze Kinderbetreuung und Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel.

Ergebnis:

Aus diesen Gründen ist im Falle einer Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Fläche „Am Badersbach“ in der Gemarkung Thurnau die geeignetste Fläche.



Abbildung 3: Areal „Am Badersbach“ (ohne Massstab) – Quelle: Bayernatlas

1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand 02. Mai 2022)

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden

- der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. vom 15.09.2021
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. vom 23.06.2021
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2021 (GVBl. S. 288, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

1.4 Flächennutzungsplan

Der Markt Thurnau verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.2022 mit der 1. Änderung. Das Plangebiet ist hier als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

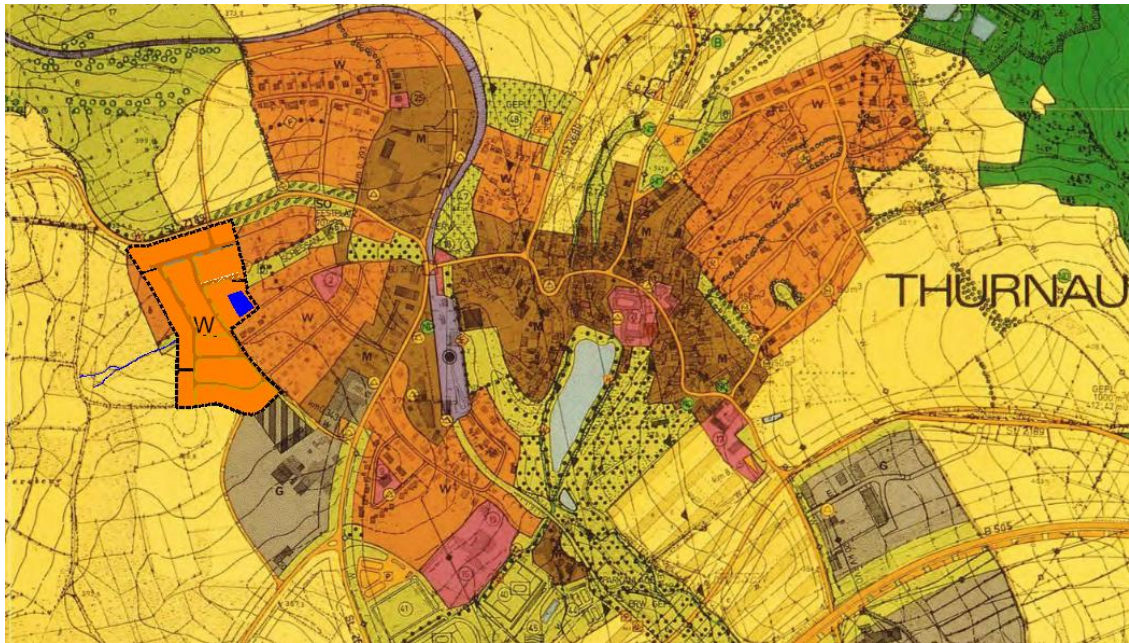


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Massstab)

Die hier im westlichen Bereich des Marktes Thurnau zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung, beträgt ca. 5,8 ha.

Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Entwicklung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Derzeit wird das Änderungsverfahren für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Der Markt Thurnau, liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Thurnau gehört zur Planungsregion 4 „Oberfranken Ost“.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Marktes Thurnau erfolgt über die Bundesautobahn A70. Thurnau verfügt über zwei Anschlussstellen.



Abbildung 5: Lage im Raum mit überregionaler Anbindung (ohne Massstab) – Quelle: Bayernatlas

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Hauptortes Thurnau.

Nördlich grenzt es an die bestehende Wohnbebauung „Am Eichenbühl“, östlich an die bestehende Wohnbebauung und im Süden an die bestehende gemischte Bebauung an. Im Westen begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen das Areal.

Der gesamte Geltungsbereich wird durch einen öffentlichen Grünstreifen umschlossen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,8 ha mit folgenden Flurstücken:

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
690	„Am Badersbach“	Ackerland
690/9	„Am Badersbach“	Verkehrsfläche
691	„Am Badersbach“	Ackerland
692	„Am Badersbach“	Freizeitanlage
693	„Am Badersbach“	Ackerland
694	„Am Badersbach“	Ackerland
695/2	„Am Badersbach“	Ackerland
696	„Am Badersbach“	Ackerland
682	„Am Badersbach“	Teilfläche Ackerland

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes, der im eingefügten Lageplan (Abbildung 6: Ausschnitt DFK) mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet ist, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der St 2189
- im Osten von den Westgrenzen der Fl.-Nr.(n) 695/3, 695, 695/15, 695/16, 695/17, 697/9, 697/62, 697/45, 691/6, 691/10, 691/7, 691/8, 691/5, 691/4, 691/9, 690/4, 697/39 und 690/3
- im Süden von den Nordgrenzen der Fl.-Nr.(n) 703/3 und 703
- im Westen von den Ostgrenzen der Fl.-Nr.(n) 688, 684 und neu zu vermessen 682.

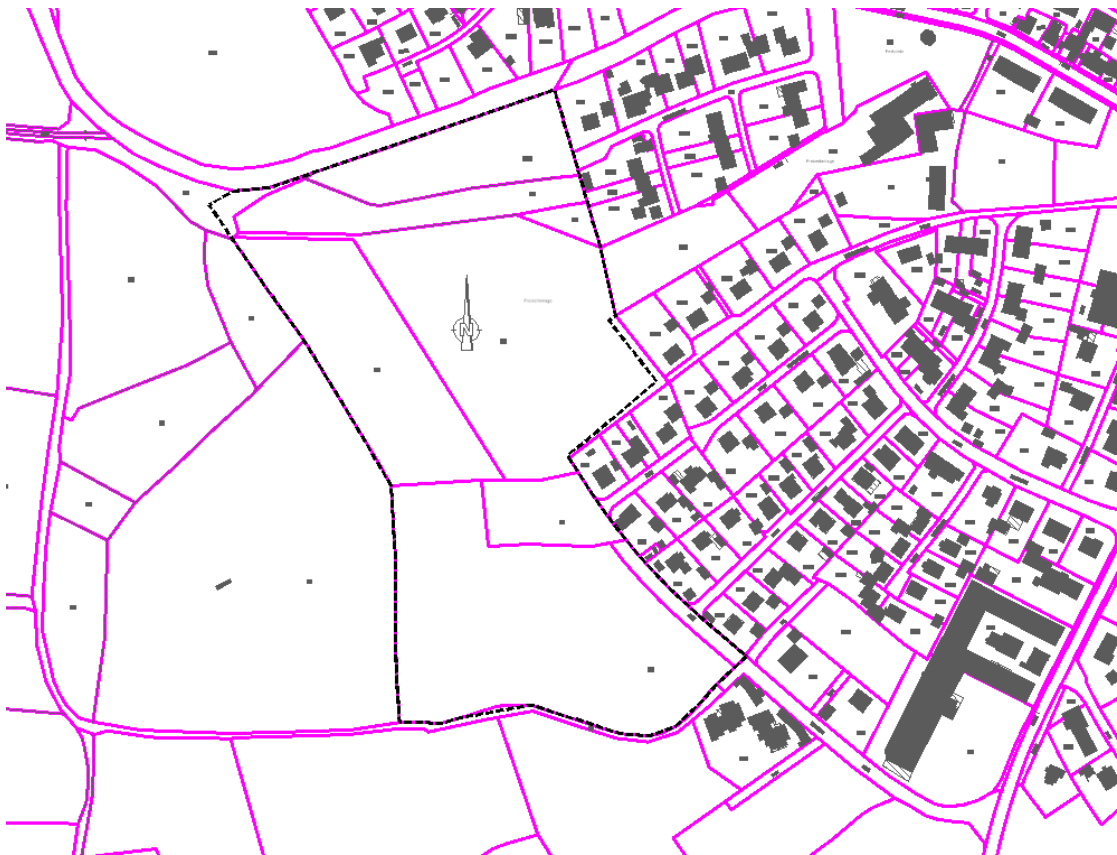


Abbildung 6: Ausschnitt DFK (ohne Massstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Die geplante Maßnahme führt zu einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Umweltbericht). Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches, im Pufferbereich zum südlichen Flurbereich umgesetzt. Fehlender Ausgleich wird seitens des Marktes Thurnau durch eine bestehende Ausgleichsfläche geschaffen.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Topographisch fällt das Gelände im Geltungsbereich von Westen (388m NN) nach Osten (372m NN) trichterförmig auf das bestehende Regenrückhaltebecken zu. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 3,5% von Nordwest in Richtung bestehendes RRB (Osten) und ca. 6,4 % von Südwest in Richtung bestehendes RRB.

2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

2.2.4.1 Flächennutzung

Die geplanten Wohnbauflächen werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.2.4.2 Grünbestand

Der vorhandene geringe Grünbestand wird im Umweltbericht vom _____ beschrieben. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden aktuell intensiv als landwirtschaftliche Wiesenflächen genutzt.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.
Durch den Abstand zu den bekannten Denkmälern sind auch keine Vermutungsflächen zu erwarten.

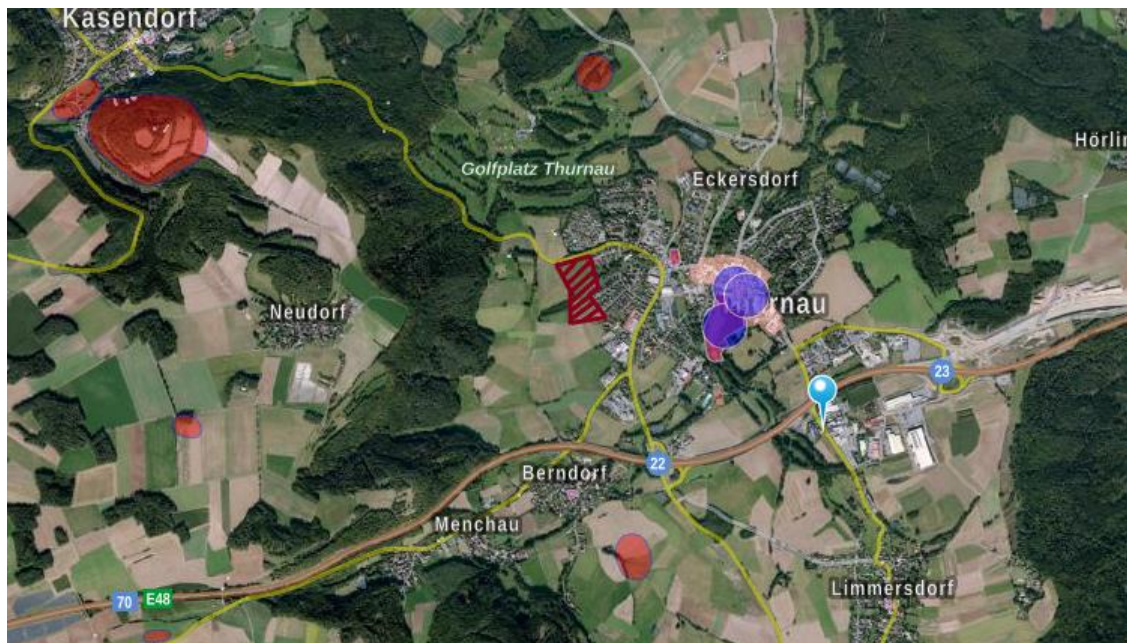


Abbildung 7: Auszug Landesamt für Denkmalschutz (ohne Massstab)

2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.7 Kampfmittel

Für das Vorhandensein von Munition oder Kampfmitteln besteht derzeit kein Verdacht.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet schließt im Norden an die St 2189 und im Osten werden Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Infrastruktur vorbereitet. Weiterhin erhält das neue Baugebiet im Süden einen Anschluss an die Straße „Am Hegnig“.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet „Am Badersbach“ wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen des Marktes Thurnau und der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet mit Ausnahme der offenen Regenwasserentwässerungsgräben unterirdisch zu verlegen.

3.2.1 Trinkwasser

Das Planungsgebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Hochzone Thurnau angeschlossen. Die anstehenden Drücke und Wassermengen für das geplante Baugebiet sind ausreichend.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz. Hierbei werden Unterflurhydranten angeordnet. Die benötigte Löschwassermenge steht zur Verfügung.

3.2.2 Abwasserentsorgung

In der Gesamtkanalisation des Marktes Thurnau kann das anfallende Schmutz- und Regenwasser aufgenommen werden. Hierzu wurde vor allem die Planung des Hochwasserschutzes vorangetrieben um eine Verbesserung der Bestandssituation für die östlich liegenden bestehenden Anlieger sicher zu stellen.

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Das im Bereich nördlich des Badersbaches anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Maximilianstraße angebunden. Der Bereich südlich des Badersbaches wird in den Bestandskanal Am Hegnig eingeleitet.

Das Regen-und Oberflächenwasser wird durch das oberirdische Grabensystem gesammelt und in das zu erweiternde Regenrückhaltebecken eingeleitet um dann gedrosselt an den Badersbach abgegeben zu werden.

Hierzu ist eine Ergänzung der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 68 WHG erforderlich.

Abwasserreinigung/ Kläranlage:

Hier stehen noch ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

3.2.3 Außeneinzugsgebiet

Das westlich an den Planungsbereich anschließende Außeneinzugsgebiet wird über die an der Westgrenze des Geltungsbereiches liegenden Gräben aufgenommen und der Überschuss gedrosselt gem. Pkt. 3.2.2 in den Badersbach gedrosselt abgegeben.

Zusätzlich wird in einer topographisch geeigneten Talsohle ein Damm als Rückhalt mit Drosselabgabe zur Erhöhung des Hochwasserschutzes geschaffen.

3.2.4 Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung

Der Anbieter Marktwerke Thurnau versorgt die Marktgemeinde/ das Plangebiet mit elektrischem Strom.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung und hinsichtlich einer möglichen weiteren Erweiterung westlich des Baugebietes wird es erforderlich sein, eine zusätzliche Trafostation zu errichten. Diese soll in gekapselter Bauform erstellt werden, so dass Geräusch- und Strahlungswerte nicht zu einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen.

Als Standort bietet sich hierfür der Bereich des Regenrückhaltebeckens an.

Die Straßenbeleuchtung wird im Auftrag des Marktes Thurnau durch den Anbieter Bayernwerk errichtet, gewartet und betrieben.

3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung

Die Verlegung der Fernmelde-/ Breitbandverkabelung erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen; vorwiegend in den Flächen der Gehwege.

Verlegung und Unterhalt erfolgen voraussichtlich durch die Telekom.

3.2.6 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral über den Landkreis geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

3.3 Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten wird im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

3.4 Innere Erschließung

Es ist vorgesehen das Baugebiet in einem Bauabschnitt zu erschließen.



Abbildung 8: Geplante Bauabschnitte (ohne Massstab)

3.4.1 Verkehr

3.4.1.1 Fließender Verkehr

Die äußere verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Einmündung zur Staatsstraße St 2189 im Norden (Ausbaubreite 6,00m) und über die ausgebaute bestehende Zuwegung über die Straße Am Hegnig (Ausbaubreite 5,50m) im Süden.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt mit der Ausbildung einer Ringumfahrung mit Ausbaubreite von 5,50m. Diese wird durch die Planstraße A im Norden, die Planstraße B im Westen und die Planstraße C im Süden realisiert.

Planstraße A bildet den nördlichen Verkehrsanschluss an die St 2189 und Planstraße C den südlichen Verkehrsanschluss auf die bestehende Straße „Am Hegnig“.

Die Planstraße D, Planstraße E und Planstraße F sind für die geplante Verkehrsführung als untergeordnet zu betrachten und verfügen deswegen nur über 5,00m Ausbaubreite.

Die gewählten Straßenbreiten sollen auch zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Die Übergänge auf das bestehende Ortsverkehrsnetz werden als Anschluss ausgeführt, jedoch für den Kraftfahrzeugverkehr durch bauliche Maßnahmen gesperrt. Dies betrifft die Maximilianstraße, die Jean-Paul-Straße und die Keyßlerstraße.

Die Dimensionierung der Straßenbreiten wurde so gewählt, dass Rettungsdienste und Müllfahrzeuge diese jederzeit nutzen können.



Abbildung 9: Planstraßen (ohne Massstab)

3.4.1.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Verkehrsbereich sind im Bereich der Planstraße A 15 öffentliche Stellplätze, im Bereich der Planstraße B 6 öffentliche Stellplätze und im Bereich der Planstraße E 3 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Zusätzlich sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zwingend zu errichten. Der 5,00m messende Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) wird als Stellplatz angerechnet.

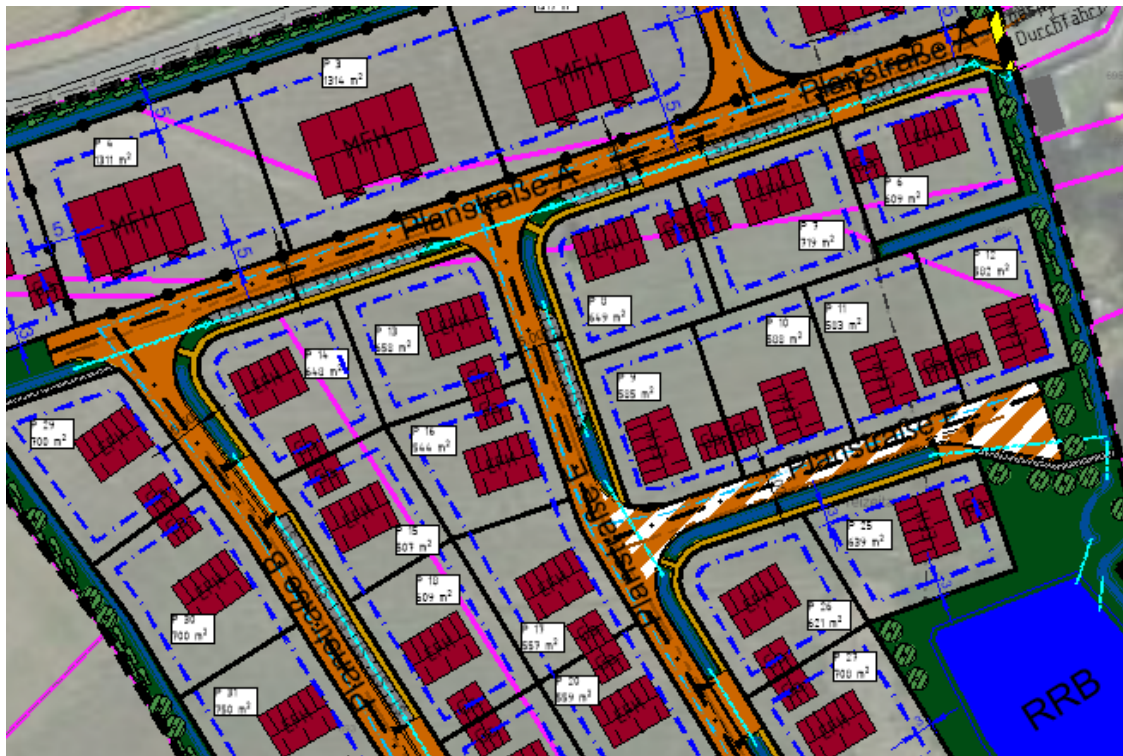


Abbildung 10: Lage der öffentlichen Stellplätze (ohne Massstab)

3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein

3.4.2.1 Abwasser

Die notwendigen Kanäle für die Beseitigung des Abwässers werden im Plangebiet auf öffentlichem Grund verlegt.

Für den einzelnen Bauherren ist zu beachten, dass eine Überflutung in der Regel mit einem Auf-/ Überstau des Kanalsystems und damit verbundenen Rückstauereignissen zusammentrifft. Überflutungsschutz und Rückstausicherung sind deshalb auch bei der Überplanung der Einzelgrundstücke zu beachten.

4. Planungsziele

4.1 Ziele

- a) Abdeckung der aktuellen und mittelfristigen Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Wohngebäuden im Hauptort Thurnau.
- b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung.
- c) Bereitstellung verschiedener Baustrukturen in den unterschiedlichen Nutzungsbe-
reichen:
Einzelhaus/ Doppelhaus oder Reihenhause/ Kettenhaus, Mehrfamilienhaus
- d) Zulassung moderner, zeitgemäßer Gestaltungsformen.

4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Die Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgelegt. Der Geltungsbereich sieht insgesamt 52 Parzellen vor.

Als Bauweise sind 4 Bauparzellen für Mehrfamilienwohnhäuser und 48 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Hiervon können 33 Bauparzellen bei Bebauung mit einer Doppelhaushälfte als Grenzbebauung ausgeführt werden. In Bereichen mit durchgängiger Baugrenze ist auch eine offene Bebauung mit Reihen- und Kettenhäusern möglich.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt. Eine optimierte Ausrichtung nach Süden ist durch eine mögliche Modellstellung im Bebauungsplan aufgezeigt.

Zusammenfassend gliedert sich die Nutzung wie folgt:

Bauweise	Anzahl Bauparzellen
Einzel- und Doppelhäuser/ Reihen- und Kettenhäuser	48
Mehrfamilienhäuser	4
Bauparzellen gesamt	52

Die Größen der einzelnen Bauparzellen bemisst sich nach der Art der geplanten Nutzung und der bedarfsgerechten Nachfrage.

Im Interesse der Bedarfsgerechtigkeit und der demographischen Nachhaltigkeit für den Markt Thurnau werden daher vermehrt mittlere Grundstücksgrößen von ca. 650m² - 750m² ausgewiesen.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich, gegliedert nach Nutzung in folgendem Rahmen:

Art der Nutzung	Größe in m ²	Anzahl Bauparzellen
Einzelhaus/ Doppelhaus	500 - 600	12
Einzelhaus/ Doppelhaus	600 – 700	16
Einzelhaus/ Doppelhaus	700 - 800	15
Einzelhaus/ Doppelhaus	800 - 900	2
Einzelhaus/ Doppelhaus	900 - 1000	3
Mehrfamilienhaus	1200 - 1300	1
Mehrfamilienhaus	>1300	3

Reihen- und Kettenhäuser sind bei dieser Aufzählung auf Grund notwendiger Vereinigungen und Verschmelzungen der Bauparzellen und deren späteren Aufteilungen nicht enthalten.

5. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,8 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich Baugebiet	Fläche in m ²	in %
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobaufläche	58266	100
./. Verkehrsflächen	9223	15,8
./. Öffentliche Grünflächen, An- wandwege, Gräben, RRB's, Flä- chen für Bepflanzungen und sons- tige vegetationstechnische Maß- nahmen	11063	18,9
Nettobaufläche	37980	65,3

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes „Badersbach“ wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird nach §§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 16 – 21a BauNVO wie folgt festgelegt:

Definition der Bereiche:

Der Bereich 1 erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern 5 - 52.

Der Bereich 2 erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern 1 - 4.

Siehe auch TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Punkt 3.4 .des Bebauungsplanes

- **Bereich 1:**

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:

-> Erdgeschoss und Obergeschoss oder

-> Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Zulässig sind hierbei:

Flachdach	(FD)	0° - 10 °
Pulldach/ Zeltdach	(PD/ ZD)	15° - 25°
Versetztes Pulldach	(VPD)	15° - 25°
Satteldach/ Walmdach	(SD/ WD)	35° - 45°

- **Bereich 2:**

Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig. Diese bestehen aus:

-> Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss oder

-> Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (max 2/3 Geschossfläche -> kein Vollgeschoss).

Zulässig sind hierbei:

Flachdach	(FD)	0° - 10°
Pulldach	(PD)	15° - 25°
Satteldach	(SD)	35° - 45°

6.4 Höhenfestsetzung

Festgesetzt wird für alle Bereich die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseitig max. 30cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke (siehe Abb. Im Bebauungsplan).

Die zulässigen max. Traufpunkte und Gebäudehöhen sind den Systemabbildungen aus III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, 4. Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes für die jeweiligen Bereiche zu entnehmen und zwingend einzuhalten.

6.5 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.

Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzelhäuser.

Zusätzlich sind im Bereich 1 zulässig: Doppelhäuser.

Bei entsprechender Vereinigung und Verschmelzung und offener Bauweise sind im Bereich 1 Reihen- und Kettenhäuser zulässig.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Der festgesetzte Stauraum/ Mindestabstand zwischen Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen dient einem städtebaulich ansprechenden Straßenbild und somit einer Steigerung der Wohnqualität, damit diese Güter nicht durch eine Masse an parkenden Fahrzeugen gekennzeichnet sind.

7. Immissionsschutz

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet im Norden die bestehende Staatsstraße St 2189. Durch die geplante Versetzung des OD-Steines auf ca. Höhe Mitte des Flurstückes 682, als auch durch die geplante Versetzung des Ortsschildes sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Aus diesen Gründen besteht derzeit kein Anlass für die Beauftragung einer gutachterlichen Betrachtung oder der baulichen Vorhaltung von Lärmschutzmaßnahmen.

8. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Erschließungsflächen im Planungsbereich werden derzeit von dem späteren Bau-träger erworben.

9. Verfahren

Für das Verfahren wird ein Bauleitverfahren nach BauGB durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist den §§ 2 ff. des BauGB geregelt.

Die zu beteiligenden Behörden sowie Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage enthalten.

aufgestellt durch

Technisches Büro Werner



Peter Ruck
Eltmann, 02. Mai 2022

Markt Thurnau

Martin Bernreuther, 1. Bürgermeister
Thurnau, _____