

I. ZEICHNERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

- AI Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform
F) Bauweise

2. Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(nach § 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet II 4 Bau(NVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

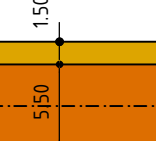
Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ m²/m² Bauland	GFZ m²/m² Bauland
①	0,35	0,6	
②	III+DG	0,6	0,9

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 0 Offene Bauweise
E Einzelhaus
im Bereich ①: E,D Einzelhaus, Doppelhaus
R,K Reihenhäuser, Kettenhäuser

Baugrenze

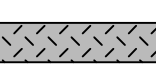
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn und des Gehweges



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Gehweg in wasserdurchlässiger Bauweise



öffentlicher Stellplatz

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Strauch- und Heckpflanzung (ohne Standardbindung)



Baumpflanzung (ohne Standardbindung)

9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Schmutzwasser



Regenwasser

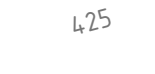


bestehendes Mischwasser



Trinkwasser

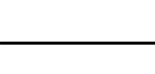
10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



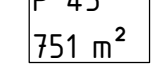
Bestehende Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenschnitlinien



Geplante Grundstücksgrenzen



Bauplatznummerierung geplante Grundstückgröße



Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen



Mögliche Stellung von Nebenanlagen (Garagen/Carports)

II. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage
-des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
-des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
-des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.w.V. von 15.09.2021
-der Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786),
-der Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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 14.08.2007
(GVBl. S. 588, BayRS 2351-1-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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

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

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Badersbach" wird gemäß § 4 Bau(NVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau(NVO) sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a Bau(NVO))

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

Bereich ①:

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Diese bestehen aus:

Erdschoss und Obergeschoss oder

Erdschoss und Dachgeschoss

Zulässig sind hierbei:

FD - Flachdach 0° - 10°

PD, ZD - Pultdach, Zeltdach 10° - 25°

VPD - versetztes Pultdach 10° - 25°

SD, WD - Satteldach, Walmdach 35° - 45°

Bereich ②:

Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

Diese bestehen aus:

Erdschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

oder Erdschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Zulässig sind hierbei:

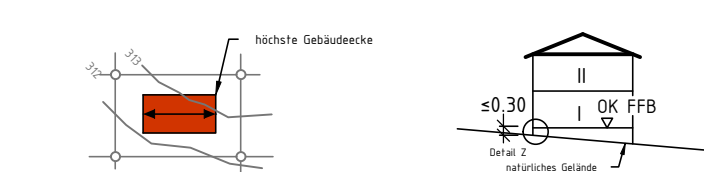
FD - Flachdach 0° - 10°

PD - Pultdach 10° - 25°

SD - Satteldach 35° - 45°

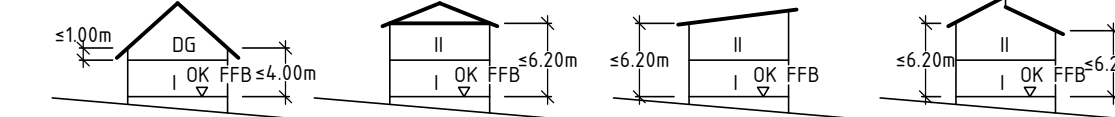
4. Höhenfestsetzung

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

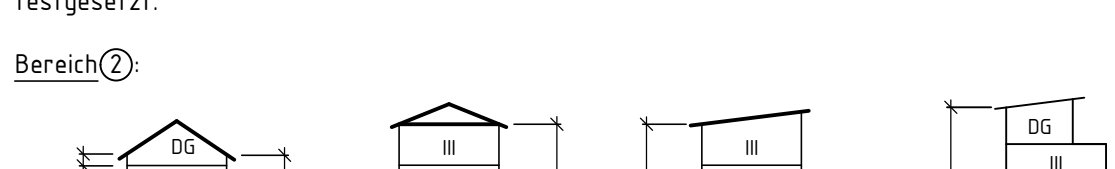


Die max. zulässigen Traufpunkte der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden System-schnitten festgelegt.
(Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der jeweiligen Dachendeckung.)

Bereich 1:



Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 1 auf 9,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.



Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 12,50m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

5. Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.
Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen Einzelhäuser.
Zusätzlich sind im Bereich ① zulässig Doppelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser

Anzahl Vollgeschosse ist abhängig von der jeweiligen Nutzungsschablone (siehe Pkt. 3).

6. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 Bau(NVO))

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1

Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachverkleidungen in ortsüblichen Farben zulässig. Für Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und versetzte Pultdächer (VPD) wird zur Schonung und nachhaltigen Nutzung von Niederschlagswasser eine begrünte Ausführung empfohlen. Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzuordnen und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen. Bei einer mind. 100 m hinter die Atrika zurückversetzten Aufstellung mittels Ständerbauweise ist eine Aufbauhöhe von max. 110 m über OK Flachdachaufbau zulässig.

8.2

Fassaden
Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen, sowie Metallverkleidungen in Holzoptik oder in gedeckten ortsüblichen Farben zulässig.

8.3

Garagen
Garagen, sowie offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind im ausgewiesenen Einfahrtsbereich zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur entlang der Flurstücksgrenze sowie an der Rückseite verkleidet werden.
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen/überdachte Stellplätze (Carports) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der in § 2 (1) Gaststell geforderte vorgelagerte Stauraum ist auf 5,00m festgelegt und wird als Stellplatz angerechnet. Die Lage weiterer nicht überdachter Stellplätze kann frei gewählt werden.
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen sich optisch und architektonisch in die Umgebung einfügen.

8.4 Abfallbeseitigung (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.
Müllbehältereinhausungen müssen sich in Form und Farbe der gesamtästhetischen Gestaltung des Anwesens anpassen.

8.5 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenpflaster oder Drampflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.
Empfohlen wird hierbei die unterirdische Installation einer Zisterne mit ca. 2,5 m³ Fassungsvermögen um anfallendes Niederschlagswasser nachhaltig auf dem eigenen Grundstück zu nutzen.

8.6

Einfriedrungen
Einfriedrungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind straßenseitig bis 1,0 m Höhe zulässig. An den straßenbegrenzenden Grenzen sind Einfriedrungen bis 2,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

8.7 Maschenzaun- und Jägerzäune sind nicht zulässig.

9. Textliche Festsetzung der Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Schotter- und Steinflächen als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl ist einheimischen Arten entsprechend der Artenliste (95) der Vorzug zu geben.

Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume II. Ordnung oder 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.

Die Bepflanzung zur freien Landschaft ist mit einheimischen Gehölzen autochthoner Herkunft zu gestalten. Die Eingrünung erfolgt als freiwachsende, 2-3-reihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Gehölzliste (95).

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

9.5 Gehölzliste:

Bäume

-Hochstämme

acer campestre

carpinus betulus

prunus avium

quercus petraea

sorbus torminalis

tilia cordata

-Obstbäume

Bäume lokal bewährter Sorten von:

Apfel

Birne

Kirsche

Mispel

Speierling

Waldmos

Zwetschge

Qualität: H, 3kv, STU 14-16cm

Feldahorn

Hainbuche

Vogelkirsche

Traubenrebe

Elsbere

Witteldie

Qualität: H, 2kv, SVH 8-10cm, Kronenansatz ab 160cm

Bäume lokal bewährter Sorten von:

Apfel

Birne

Kirsche

Mispel

Speierling

Waldmos

Zwetschge

Freiwachsende Hecke

Pflanzverband: 1,0 x 1,3m, Heisteranteil 5%

-Heister

Ac acer campestre

Cb carpinus betulus

Ms malus sylvestris

Pp prunus avium

Pl Pippus tremula

Pp pyrus pyrastra

 Qp | quercus petraea | Traubenrebe |

-Sträucher

Ca corylus avellana

Cl crataegus laevigata

Cm crataegus monogyna

Cma cornus mas

Cs cornus sanguinea

Ee euonymus europaeus

Lv ligustrum vulgare

Lx loniceria xylosteum

Ps prunus spinosa

Ra rosa arvensis

Rc rosa canina

Rd rosa rubiginosa

Rca rhamnus catharticus

Sn sambucus nigra

Vi viburnum lantana

10. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

10.1 Zum Schutz potentiell vorkommender Bodenbrüter sind die im jeweiligen Jahr zu überbauenden Flächen ab dem 01.03. - 31.08. bzw. bis Baubeginn als Schwarzärzche zu bewirtschaften, das heißt alle vier Wochen mit einem geeigneten Gerät (Grubber, Pflug Scheibenege) aufzubrechen.

10.2 Gehölzrodungen erfolgen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

10.3 Bäume ab einem Stammdurchmesser von 15cm sind auf Spuren dauerhafter Besiedelung wie Höhlenbewohner oder Vogelhörste durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

11. Lärmschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmminimale Ausführung zu achten (Schallleistungspegel LWA < 55 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an hieffrequenten Geräuschanlagen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäuseite aufgestellt wird.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Auftretende Funde von Bodentaleritimen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

2. Regenwassernutzung

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begrünter Flachdächern wird ein wasserspeicherndes Systemaufbau empfohlen.

3. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelastungen zu rechnen.

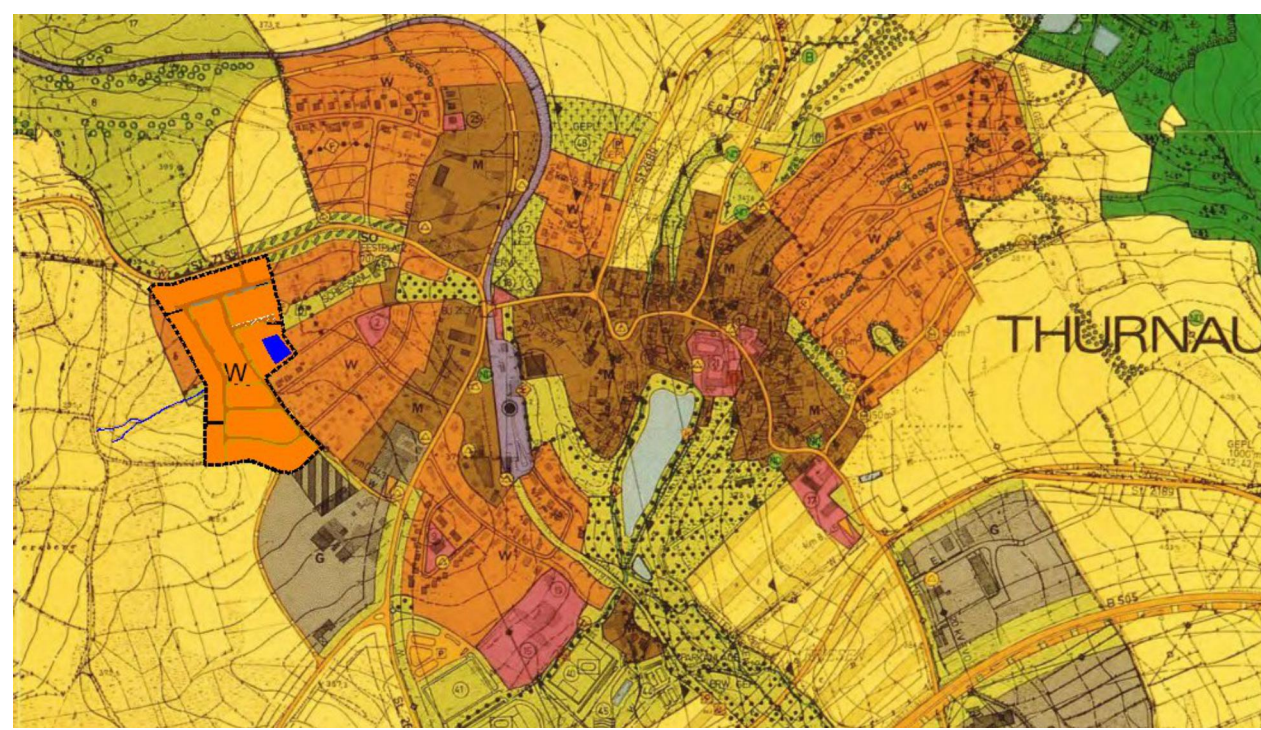
4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unverschlusste Oberflächen-, Drain- und Schichtenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die DIN 1986-100 und die geltende Entwässerungssatzung sind zu beachten.

V. Schutzzonen

- Biotop
— Landschaftsschutzgebiet

VI. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



VII. EMPFEHLUNGEN ZUR PLANUNG

Zur Schaffung und Entwicklung eines möglichst nachhaltigen Habitats für Mensch und Natur möchten wir die zukünftigen Bauherren dazu anhalten ihren Fokus auf die Nutzung von regenerativen Energien und nachwachsenden Baustoffen zu legen. In den nachfolgenden Punkten möchten wir hierzu einige Lösungsansätze aufzeigen:

- Zur Schonung der Ressource Trinkwasser möchten wir Sie bitten, Regenwasser möglichst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln. Um die Negativbilanz der Bodenfeuchtigkeit durch die Flächenversiegelung auszugleichen wird das Anlegen von Sickerriegen empfohlen.
- Die nahezu unbegrenzt zur Verfügung stehende Ressource Sonne kann zur Produktion von Solarstrom verwendet werden. Über eigene Akkumulatoren oder diverse Cloud-Lösungen zur Stromspeicherung kann der selbstproduzierte Strom für den Betrieb von Wärmepumpen, zum Laden eines E-Fahrzeuges, zum Betrieb von Lichtquellen oder ähnlichem genutzt werden. Auch kann mit Hilfe von Solarthermie Wärmewasser über weite Teile des Jahres vorgehalten werden. Hier empfiehlt sich ein kombiniertes Heizsystem mit entsprechenden Upgrades.
- Damit neben dem Menschen auch die Natur langfristig und nachhaltig in dieses Habitat integriert werden kann, empfiehlt es sich den in der Grünordnung festgesetzten Bewuchs um bspw. Insektenhotels, Nisthilfen o.ä. zu ergänzen.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat des Marktes Thurnau hat in seiner Sitzung am _____ die Einleitung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. _____ "Am Badersbach" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan-Vorentwurf 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 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Zu den Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

Der Markt Thurnau hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Thurnau, den _____

1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Thurnau, den _____

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister