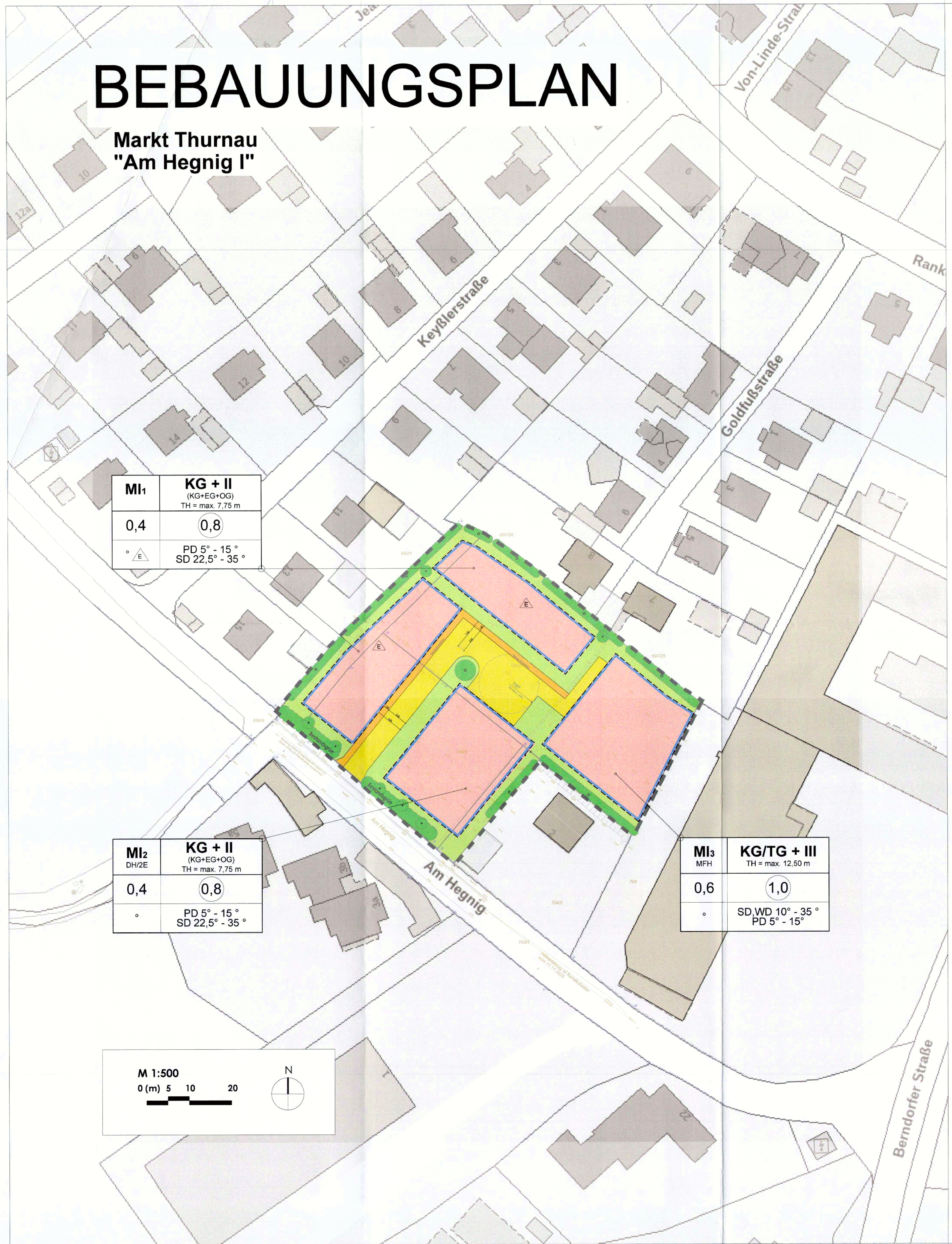
BEBAUUNGSPLAN

Markt Thurnau
"Am Hegnig I"



B) FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

Rechtsgrundlage:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnungen und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete — (MI)

1.2 Nutzungsschablone:

Art der Baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage TH = max. 6,75 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1	Grundflächenzahl	**MI 1,2** **MI 3**	**0,4** **0,6**
2.2 2.2.1 2.2.2	Geschossflächenzahl Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,8 Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,0	**MI 1,2** **MI 3**	**0,8** **1,0**
2.3 2.3.1 2.3.2	Anzahl der Vollgeschosse EG + OG EG + II	**MI 1,2** **MI 3**	**max. II** **max. III**
2.4	Höhe der baulichen Anlagen		
2.4.1	Die maximale Wandhöhe im Traufbereich des Hauptdaches der Gebäude wird bei II Vollgeschossen auf 7,75 m festgesetzt.	**MI 1,2**	
2.4.2	Die maximale Wandhöhe im Traufbereich des Hauptdaches der Gebäude wird bei III Vollgeschossen auf 12,50 m festgesetzt. Gemessen wird dabei der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Aussenkante der Aussenwand - Oberkante der Dachhaut	**MI 3**	
2.5	Höhenlage Hauseingänge und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 0,30 müber dem Niveau der Erschliesungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.		

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise — o (offen)
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Merfamilienhäuser zulassig.

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig — E
gilt nur für MI1

3.2 Baugrenze
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.
Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsflächen — Straße / Rad -/Fußweg
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. Nr. 11, 12, 13, 14 und 21 BauGB), bestehend aus Straßenfläche, Stellplatz- und Ausweichflächen (offenfugiger Belag) mit Straßenbäumen und Gehweg (Details lt. Straßenausbauplanung/Regelquerschnitt und in den grünordnerische Festsetzungen).

4.3 Wendeanlagen
Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge bis 12,00 m Länge (3-achsige Müllfahrzeuge) lt. richtlinie RASt. 06

4.4 Müllentsorgung
Die Müllabholung erfolgt gem. Festlegung mit dem Entsorger an der Grundstücksgrenze der einzelnen Parzellen zur Erschließungsstraße mit einem 3-Achs Lkw (10,00 m länge).

4.5 Winterdienst
Die Gewerbe- und Wohnbau GÖP Schwender GWGS-GbR verpflichtet sich, den Winterdienst in Eigenregie durchzuführen.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

5.1 öffentliche Grünflächen

5.2 private Grünflächen

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

6.1.1 **Schutzgut Arten und Lebensräume**
Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Wildsträucher).
Sicherung der angrenzenden Grünbestände während der Bauzeit durch Schutzzaun.

6.1.2 **Schutzgut Wasser**
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
Um einer Überlastung der Kläranlage vorzubeugen und umweltverträglich mit Regenwasser umzugehen, wird für jedes Grundstück der Einbau einer Zisterne (Kleinrückhaltebecken) empfohlen.

6.1.3 **Schutzgut Boden**
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens. Vermeidung von unnötiger Versiegelung.

6.1.4 **Schutzgut Klima/Luft**
Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, offene Bauweise in Verbindung mit Grünelementen

6.1.5 **Schutzgut Landschaftsbild**
Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts und Landschaftsbild, z.B. Baum- und Strauchreihen zur Einbindung in die Umgebung.
Erhalt von Sichtbeziehungen.

6.1.6 **Grünmaßnahmen zur Umfeldgestaltung**
Vorgabe von Baum- und Heckenpflanzstandorten auf privaten Grünflächen.

6.1.7 Diese Grundsätze sind auch bei den Einzellmaßnahmen zu beachten.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND IHRE ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Grünstrukturen sind zu Erhalten.

6.1.1 zu erhaltender Baum

6.1.2 zu erhaltender Strauch

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Planeinträge bzgl. der Baum -und Strauchstandorte sind nicht bindend.

6.2.1 anzupflanzender Baum

6.2.2 anzupflanzender Strauch

7. GRÜNORDNUNG

7.1 **Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
Bei Gehölzen dürfen Rodungs- oder größere Schnittarbeiten nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden - außerhalb der Vogelbrutzeit.

7.2 **Grünordnerische Festsetzungen**
Nicht überbaute FlächenTerrassen können z. B. mit Betonpflaster/-platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o. ä. be-festigt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangs-bereiche, Fahrradstellplätze.

7.2.1 Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung o. ä.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergeb. Bauweisen o. ä.).

7.2.2 Unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und Schotterflächen im Bereich der nicht über-bauten Grundstücksflächen, Ausnahmen: Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spiel-geräten, Traufstreifen (Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

7.2.3 Oberboden
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Boden zwischenzubegrünen (z.B. Senf, Ölrettich, Persischer Klee, Alexandriner Klee, Lupine).

7.2.4 Pflanzenverwendung
Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen sind nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justiz-ministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

7.2.5 Der Baumbestand (außer Thuja, Scheinzypresse o. ä.) ist im Geltungsbereich zu erhalten, Ausnahme Erschließungsstraße.Die Verwendung von Koniferen und nicht heimischer Gehölze, wie z.B. Thuja, Scheinzypressen o.ä. u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (z. B. Hecken) ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in der Artenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

7.3 Pflanzenauswahl für eine standortgerechte Vegetation zur Eingrünung des Baugebietes:

Laubbäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher (Wildgehölze):	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Wild-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Rhamnus cartharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

8. SONSTIGE DARSTELLUNG UND FESTSETZUNGEN

8.1 bestehende Grenzen

8.2 neue Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)

8.3 bestehende Gebäude

8.4 Flurstücksnummern — 1234/8

8.5 Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

8.6 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.7 Umgrenzung der Flächen für die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.9 Höhenpunkt als Bezugspunkt zur OK FFB Erdgeschoss.

8.10 Böschung

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. WOHNGEBÄUDE

1.1 Dachform
Es sind verschiedene Dachformen zulässig.

1.2 Kniestock — **max. 0,75 m**
Kniestöcke sind bei EG + OG oder TG/KG+EG+III bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.Die Kniestockhöhe bemisst sich von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette der Dachkonstruktion

1.3 Dachneigung — **10° - 35 °**
Die Dachneigung darf zwischen 5° - 35° betragen.
Die Dächer müssen auf beiden Seiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile, wie Wintergärten und Vordächer.

1.4 Dachüberstand
Dachüberstände dürfen an den Giebeln maximal 0,50 m und an den Traufen max. 0,70 m betragen.

1.5 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind Tondachziegel, Betondachsteine oder Blechdächer zulässig.
Die Farbe der Dacheindeckung wird in ziegelrot und anthrazit zugelassen.
Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Vordächer und Dachaufbauten sind auch Verglasungen oder Verblechungen möglich. Bei der Auswahl der Metalleindeckungen ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe über das Niederschlagswasser in das Kanalsystem eingeleitet werden.

1.6 Dachaufbauten
Dachgauben sind zulässig, wenn das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Mindestabstand der Gauben zur Giebelseite darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

2. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5,00 m betragen. Dieser darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Je Wohneinheit sind mind. 2 PKW - Stellplätze herzustellen. Die Festlegungen der bayerischen Bauordnung (BayBO) bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich.
Garagen und Carports sind unter den Vorgabe Art 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

3. Einfriedung
Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf max. 1,00m beschränkt.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bevorzugt Holzzäune (stehende Lattung, kein Jägerzaun) oder Metallzäune (bsp. mit schmiedeeisernen Zaunfeldern) zu errichten.
Maschendraht -und Industriezäune entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.
Zu den Nachbargrundstücken können diese jedoch errichtet werden.

4. Abgrabungen/Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des bestehenden Geländes an das geplante Straßenniveau sind zulässig.

D) HINWEISE

1. Denkmalschutz (Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 - 4 DSchG)

Im Geltungsbereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt.
Bei allen Voranfragen, Baugenehmigungen, Freistellungsanträgen, etc. ist verbindlich folgende Auflage aufzunehmen:
Beim Aushub der Baugruben, bei Abgrabungen u. allen Außenarbeiten, sowie bei Bauarbeiten auftretende vor- u. frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde, nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (13/1973) müssen unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/40950, Fax: 0951/409530 gemeldet werden. Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalpflege anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Bauvorlage

In den Bauvorlagen sind die bestehenden und geplanten Geländeprofile über die gesamte Grundstückstiefe einschließlich der angrenzenden Straßen in den Geländeschnitten darzustellen. Ein Entwässerungsplan ist vorzulegen.

3. Bodenschutz/Altlasten

Treten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit auf, die auf Altablagerungen oder Altlasten schließen lassen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt Kulmbach - Sachgebiet 35 - durchzuführen.

Durch die geplante Änderung der Nutzung und der anstehenden Bautätigkeiten ist zum Teil mit erheblichen Belastungen des Bodens zu rechnen (Baustraßen, Fundamente etc.).

Es ist deshalb bei den Baumaßnahmen auf den besonderen Schutz des Mutterbodens zu achten, der in einem nutzbaren Zustand gehalten werden muss. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetz, der Bundesbodenschutzverordnung, dem Baugesetzbuch und den DIN Vorschriften (u.a. DIN 18915 und 19731) sind entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. S 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden Vorgaben an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang sind zu beachten. Bei Einbau von Material aus B-Plan wird angepasst Der markierte Absatz wird aufgenommen.

anderen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass kein Material verbaut wird, dass Belastungen aufweist.
Vor dem Einbau des Materials sind entsprechende Nachweise vorzulegen und mit dem Landratsamt (Sachgebiet 35) abzusprechen.

Baustelle und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden ist. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch Planung und Organisierung des Bauablaufes ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Dadurch kann die entstehende Bodenverdichtung minimiert werden, die vor allem dann entsteht, wenn der Boden zu einem ungünstigen Zeitpunkt (z.B. anhaltende Nässe) befahren wird.

Nach Durchführung der eigentlichen Baumaßnahme sind entstandene Bodenver-dichtungen durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen und die Böden in ihrer funktionalen Leistungsfähigkeit wiederherzustellen.

Ein besonderes Augenmerk ist auch darauf zu legen, unbelasteten Boden vor jeglicher Verunreinigung zu schützen.

Bei der Baumaßnahme ist besondere Sorgfalt walten zu lassen. Das Einbringen von Baustoffen und Baumaschinenöl ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Es darf nur mit technisch einwandfreien Maschinen gearbeitet werden.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

E) EMPFEHLUNGEN

1. Fassadengestalltung

Die Fassaden sollen mit ortstypischen Materialien versehen werden. Bei einer Putzfassade sollte bei der Farbauswahl des Aussenputzes auf ruhig wirkende, helle, gedämpfte Farbtöne geachtet werden. Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Reine Holzhäuser und Holzfassaden sind zulässig.

2. Regenwasser

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln. Die Größe der Regenwasserzisterne sollte pro 100 m² Dachfläche 2,50 m³ nicht unterschreiten. Der Zisternenüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschliessen.

3. Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sollten energieeffiziente LED-Lampen entsprechend der DIN EN13201 Verwendung finden.

F) VERFAHRENSVERMERK

Der Marktgemeinderat Thurnau hat in seiner Sitzung am ____________ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hegnig" in Thurnau beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom____________ bis ____________ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis ____________ öffentlich ausgelegt.

Der Markt Thurnau hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderates vom ____________ den Bebauungsplane inkl. Begründung und Ausgleichsmaßnahmenplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____________ als Satzung beschlossen.

Thurnau, den ____________ ....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Thurnau Nr. ____________ vom ____________ bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Thurnau, den ____________ ....
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

mit Grünordnung und Festsetzung (LA Sack)

Projektname/Bauwerk	**Markt Thurnau - Am Hegnig**
Grundstück	Flur Nr.: 702, 704/2, 704/3, 704/4 Am Hegnig 4, 95349 Thurnau
Antragsteller	GÖP-SCHWENDER GWGS-GBR GEWERBE- UND WOHNBAU Limmersdorfer Str. 3, 95349 Thurnau Unterschrift Bauherr

Planstand 11.11.2022 zur Abwägung
nach der Auslegung

	BEBAUUNGSPLAN				**M 1:500**
				Projekt Nr.:	**9748**
Gezeichnet	jurkovic	Erstellt am	08.02.2022	Index	
Höhenbezug	**+/- 0,00 = _______ m ÜNN**				
Planverfasser					

Unterschrift Entwurfverfasser

KUPFERGRAU

KUPFERGRAU Architekten GmbH
Scheffelstraße 46 | 95445 Bayreuth
kupfergrau.com
Geschäftsführender Gesellschafter: Bernd Detsch