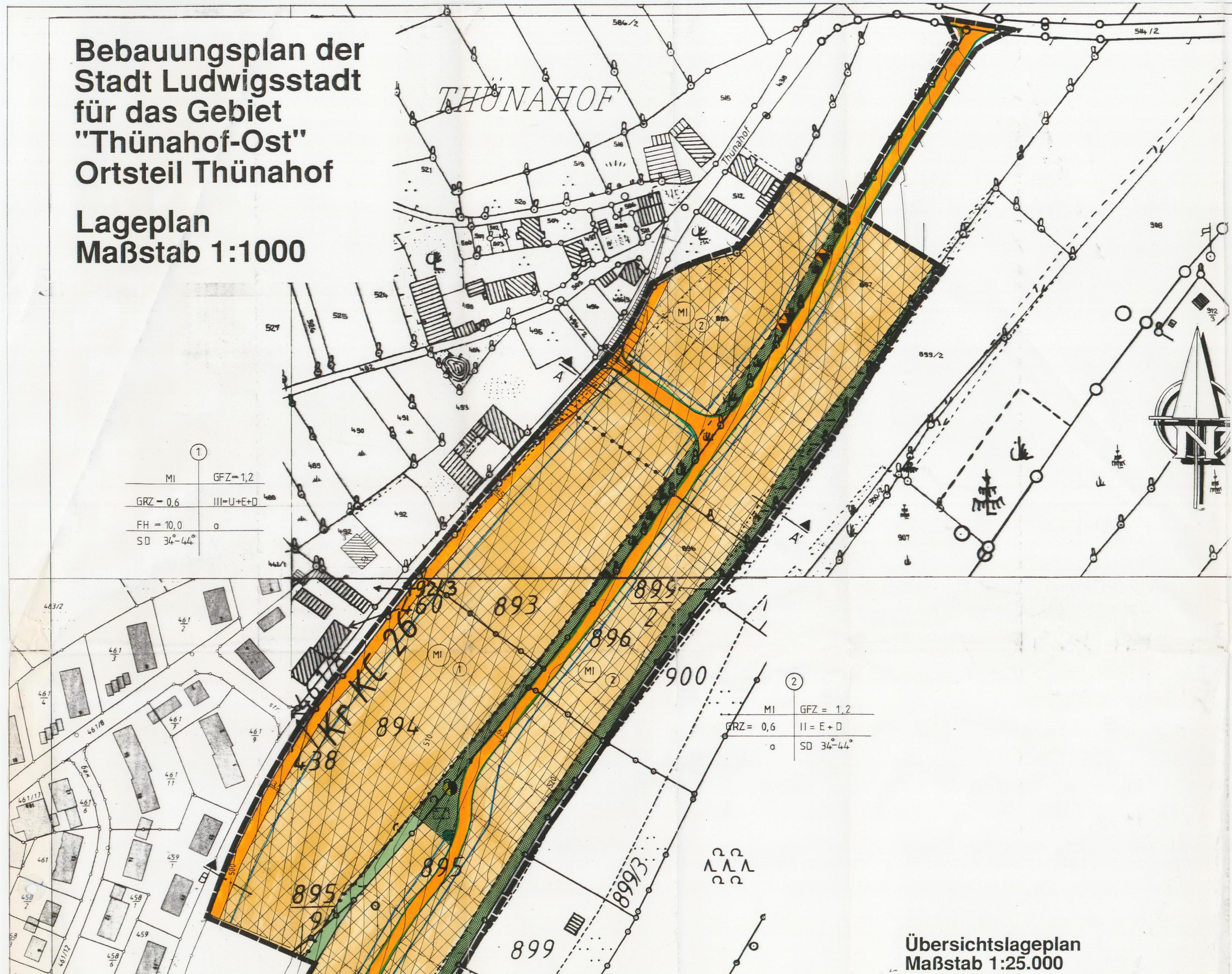
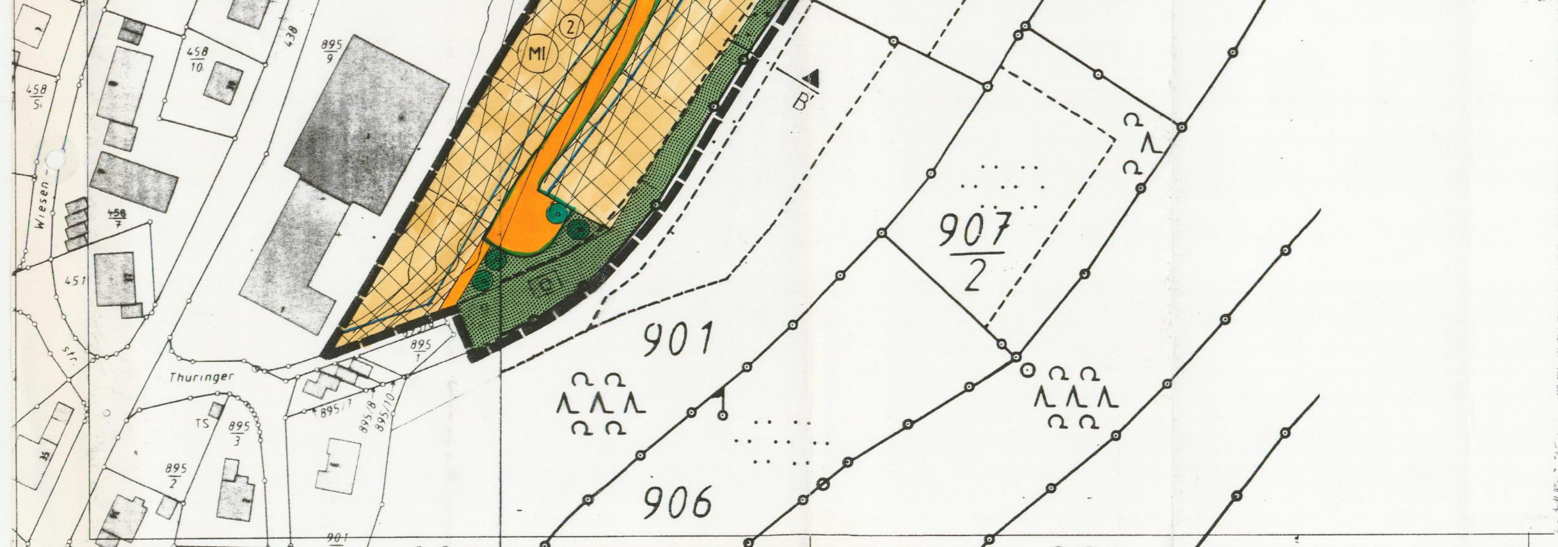
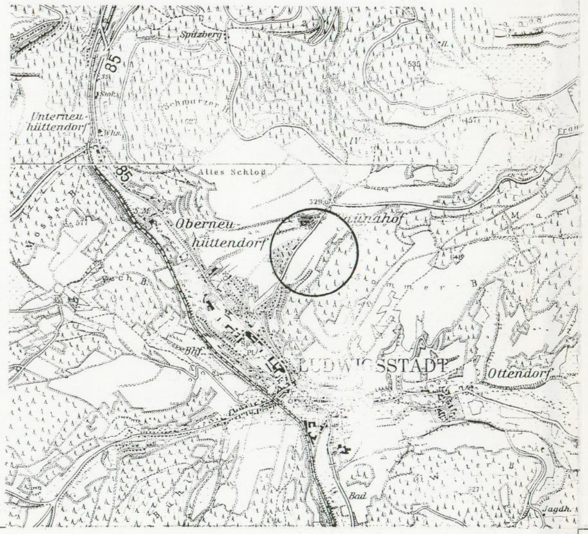
Bebauungsplan der Stadt Ludwigsstadt für das Gebiet "Thünahof-Ost" Ortsteil Thünahof

Lageplan Maßstab 1:1000





Übersichtslageplan Maßstab 1:25.000



Verbindliche Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), ergänzt (§ 26a) durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1124) - BGBl. III 213-1-2, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982 (BayRS 2132-1-I).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und § 6 BauNVO)

Mischgebiet

(§ 2 PlanzV, 1.2.2. der Anlage zur PlanzV)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen (§ 6 BauNVO). Im Teilgebiet 2 sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

MI

1.1.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

1.1.2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

(§ 2 PlanzV, 2.1. der Anlage zur PlanzV)

Für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl (Geschoßfläche je Grundstücksfläche) von 1,2 festgesetzt (GFZ = 1.2).

GFZ=1,2

1.1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

(§ 2 PlanzV, 2.5. der Anlage zur PlanzV)

Für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (Grundfläche je Grundstücksfläche) von 0,6 festgesetzt (GRZ = 0.6).

GRZ=0,6

1.1.2.3. Vollgeschosse und Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO)

(§ 2 PlanzV, 2.7. der Anlage zur PlanzV)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Planeintragungen als Höchstgrenze festgesetzt; zulässig sind im Teilgebiet 1 drei Vollgeschosse (III = U + E + D), im Teilgebiet 2 zwei Vollgeschosse (II = E + D); versetzte Wohnebenen werden als jeweils ein Vollgeschoß angerechnet, wenn der Höhenversatz der Ebenen untereinander nicht mehr als ein Drittel der Geschoßhöhe beträgt; Garagengeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.

II=E+D

1.1.2.4. Höhe baulicher Anlagen

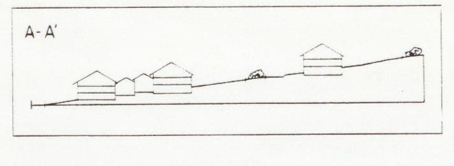
(§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

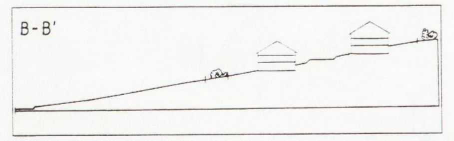
(§ 2 PlanzV, 2.8. der Anlage zur PlanzV)

Für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 1 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m (FH = 10,0) über dem Gelände als Höchstgrenze festgesetzt.

FH=10,0

Geländeschnitte:





1.1.3. Bauweise, Baugrenzen

1.1.3.1. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

(§ 2 PlanzV, 3.1. der Anlage zur PlanzV)

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern festgesetzt.

o

1.1.3.2. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

(§ 2 PlanzV, 3.4. der Anlage zur PlanzV)

1.1.4. Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen dürfen in das Hauptgebäude integriert werden. Im Teilgebiet 2 sind auf jedem Baugrundstück höchstens zwei Garagen oder Nebengebäude zulässig.

1.1.5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude muß sich über die Gebäudelänge als eindeutig größere Gebäudeseite erstrecken. Die Firstrichtung der Nebengebäude und Garagen darf von der Hauptfirstrichtung abweichen, wenn die Firsthöhe der Nebengebäude oder Garagen eindeutig unter der des Hauptgebäudes liegt.

1.1.6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Vor den Garagen muß eine Fahrzeugstellfläche von mindestens 5,50 m, gemessen von Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Garagenzufahrten dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden. Oberirdische Garagen und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Wird eine Garage als Grenzbebauung an eine bereits bestehende Garage angebaut, so ist sie der bestehenden Garage in der äußeren Erscheinung, der Fassadengestaltung, in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe anzugleichen.

1.1.7. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

Veränderungen des vorhandenen Geländes sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Die Oberfläche des Fußbodens im Geschoß, in dem sich der Hauptzugang befindet, darf nicht mehr als 60 cm über der fertigen Geländeoberfläche liegen; hohe Treppen zum Eingang sind nicht zulässig.

1.2. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.1. Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

(§ 2 PlanzV, 6.1. der Anlage zur PlanzV)

Straßenbegrenzungslinie

(§ 2 PlanzV, 6.2. der Anlage zur PlanzV)

Sichtdreiecke

Anfahrsicht

Annäherungssicht

Für die geplante Anliegerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine für den LkW - PkW - Begegnungsverkehr ausreichende Fahrbahnbreite von 4,50 m vorgesehen. Daran schließt sich, mittels einer Pflasterrinne getrennt, ein 1,50 m breiter Gehsteig an.

Regelquerschnitt

4,5 1,5

1.2.2. Wendeschleifen

Am Ende der Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Wendeanlage mit einem Radius von acht Metern angelegt, die für das Wenden von Lastwagen geeignet ist (Wendeanlagentyp 5 nach EAE 85 - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985).

Regelzeichnung

16,0

1.2.3. Rad- und Fußweg

Rad- und Fußweg

Von der Wendeschleife führt ein kombinierter Rad- und Fußweg zum Ortskern. Er wird auf eine Breite von 3 m ausgebaut und als Bedarfszufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge dienen.

Entlang der Kreisstraße wird ein Streifen von 3,50 m Breite, gemessen ab Fahrbahnrand, für die Anlage eines Rad- und Fußweges nach Alt-Thünahof ausgewiesen-

1.2.4. Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Einfahrt

(§ 2 PlanzV, 6.4. der Anlage zur PlanzV)

Für die Baugrundstücke im Norden des Geltungsbereiches, die nördlich des Heckenstreifens liegen, werden 5 m breite Zufahrten von der Erschließungsstraße aus angelegt.

1.3. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

(§ PlanzV, 7. der Anlage zur PlanzV)

Geplante Transformatorenstation der Frankenluk

1.4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

(§ 2 PlanzV, 9. der Anlage zur PlanzV)

Private Grünflächen

(§ 2 PlanzV, 9. der Anlage zur PlanzV)

Geplanter Spielplatz

(§ 2 PlanzV, 9. der Anlage zur PlanzV)

Geplante Grünanlage

(§ 2 PlanzV, 9. der Anlage zur PlanzV)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen den Gebäuden zu gestalten und mit Bäumen und Buschgruppen zu gliedern. Zur freien Landschaft ist das Bebauungsgebiet mit Bäumen, Baum- und Buschgruppen abzugrenzen, sofern keine natürliche Eingrünung vorhanden ist. Bei allen Pflanzgeboten sind einheimische Laub- und Obstbäume vorzuziehen (siehe Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan). Neu zu pflanzende Bäume und Buschgruppen sind bei einem Verlust durch Krankheit oder Beschädigung zu ersetzen.

1.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzgebot für Bäume

(§ 2 PlanzV, 13.2.1. der Anlage zur PlanzV)

Pflanzgebot für Sträucher

(§ 2 PlanzV, 13.2.1. der Anlage zur PlanzV)

Die bestehenden Gebüschstreifen entlang der geplanten Erschließungsstraße und am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sind in vollem Umfang zu erhalten. Eingriffe sind nur im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße und für die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstückszufahrten zulässig.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

(§ 2 PlanzV, 15.12. der Anlage zur PlanzV)

1.6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

(§ 2 PlanzV, 15.13. der Anlage zur PlanzV)

Im Teilgebiet 2 des Mischgebietes sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 12 und Art. 91 BayBO)

2.1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, die Gestaltung ist auf einige wenige Materialien zu beschränken; verputztes und gestrichenes Mauerwerk im allen Geschossen, für den Sockelbereich auch Natursteinmauerwerk oder Natursteinverkleidungen, für das Dachgeschoß oder einzelne Fassadenteile auch senkrechte Holzverschalungen oder Verkleidungen aus Naturschiefern. Profilglas, Glasbausteine, Keramikfliesen und Verkleidungen aus Kunststoffen sind an Außenwänden nicht zulässig.

2.2. Fenster und Türen

Öffnungen in der Außenfassade für Fenster, Fenstertüren und Türen müssen in Anzahl, Größe und Gestaltung die für ein Baugebiet am Ortsrand mit dörflichem Charakter typischen Merkmale aufweisen. Für Fenster sind nur stehende Scheibenformate zulässig.

2.3. Dachform und Dachgestaltung

2.3.1. Dachform

Alle zu errichtenden Hauptgebäude sind mit Satteldächern, die auf allen Seiten gleiche Dachneigungen aufweisen, zu versehen; Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Bei Betriebsgebäuden im Teilgebiet 1, wie Produktions- oder Lagerhallen, sind auch Shed- Tonnen- oder Flachdächer zulässig.

2.3.2. Dachneigung

Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung von 34° bis 44° auszuführen.

2.3.3. Dachüberstände

Der Dachvorsprung des Hauptdaches am Ortgang darf 50 cm, an der Traufe 70 cm nicht überschreiten, gemessen von der äußersten Baukörperkante, der Gebäudeaußenwand oder den Pfeilern oder Stützen von Balkonen.

2.3.4. Kniestock

Die Kniestockhöhe darf 75 cm nicht überschreiten. Sie wird gemessen von Oberfläche Rohfußboden im Dachgeschoß bis Unterkante Fußpfette. Wird bei Anordnung eines Kniestocks (Drempel) die Wandfläche über den Fenstern des unter dem Kniestock liegenden Geschosses bis zur Unterkante des Daches höher als die lichte Höhe des Fensters, so ist die Fassade zu gliedern, zum Beispiel durch einen Materialwechsel der Fassadenverkleidung im Bereich des Kniestocks.

2.3.5. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Naturschiefer, schieferfarbige oder dunkelbraune Dachziegel oder Betondachsteine oder schwarze Faserzementplatten in schieferartiger Deckung zugelassen.

2.3.6. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen als Schlepp-, Giebel- oder Walmgauben ausgeführt werden; Quergiebel sind zulässig; liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Gauben und Quergiebel müssen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von mindestens 2,0 m einhalten. Alle Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung und Größe dem Hauptdach unterordnen: Die Länge von Dachgauben darf 2,5 m, die Höhe 1,5 m, gemessen an der Gaubenaußenwand von Oberfläche Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren, nicht überschreiten. Die Wandflächen der Dachaufbauten sind mit Holzbrettern, Kupfer- oder Zinkblech oder dem Material der Dacheindeckung zu verkleiden, die Wandflächen von Quergiebeln dürfen darüberhinaus auch wie die übrigen Gebäudeaußenwände verputzt werden.

2.3.7. Balkone

Werden an Gebäuden frei vorhängende Balkone angeordnet, so darf die Breite höchstens ein Drittel der Länge der Fassade betragen, an der der Balkon angebracht wird. Der Balkon darf höchstens 1,50 m über die Gebäudeflucht vorstehen. Bei der Ausführung sind abgehängte oder auf Stützen stehende Holzkonstruktionen den aus den Geschoßdecken auskragenden Stahlbetonplatten oder hölzernen Kragbalkenkonstruktionen vorzuziehen. Für das Balkongeländer werden senkrecht angeordnete Holzbretter vorgeschrieben.

2.4. Gestaltung der Vorgärten

Die unbebauten Flächen im Bereich vor den Gebäuden bis zur Straße sind als Vorgärten oder als Rasen- oder Wiesenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume vorzuziehen.

2.5. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten

Fahrzeugstellplätze und Garagenzufahrten sind in die Gestaltung der Vorgartenflächen einzubeziehen und mit bewuchsdurchlässigem Belag, wassergebundenen Decken oder als Grünflächen mit Pflaster- oder Plattenstreifen auszuführen.

2.6. Flächen für Abfallbehälter

Die Aufstellungsorte für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 3 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, mit einem unaufdringlichen Sichtschutz zu versehen und einzupflanzen.

2.7. Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten, Wege und Stellplätze sind, soweit rechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Niederschlagswasser von Dächern und privaten Zufahrten ist bei versickerungsfähigem Untergrund über Sickeranlagen dem Boden zurückzuführen.

3. Hinweise

3.1. Bodendenkmäler

Treten bei Auf- oder Abgrabungen Bodendenkmäler zutage, sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und es ist das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloß Seehof, zu informieren.

3.2. Benachrichtigungen

Spätestens acht Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist das Fernmeldeamt Bayreuth zu benachrichtigen. Spätestens vier Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme sind die Frankenluk und die Fränkische Gas-Lieferungs-Gesellschaft zu benachrichtigen.

3.3. Bauanträge

In den einzureichenden Bauvorlagen sind in den Gebäudeschnitten die vorhandenen und die geplanten Geländeprofile einschließlich der angrenzenden Straße mit Höhenangaben darzustellen. Die vorgesehene Bepflanzung ist in einem Grundriß darzustellen und zu benennen.

4. Weitere Planeintragungen

4.1. Nutzungsschablonen

①

Art der baulichen Nutzung	MI	GFZ = 1,2	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ = 0,6	III = U + E + D	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe	FH = 10,0	o	Bauweise
Dachform und -neigung	SD 34° - 44°		

②

Art der baulichen Nutzung	MI	GFZ = 1,2	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ = 0,6	II = E + D	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD 34° - 44°	Dachform und -neigung

4.2. Zeichenerklärung

Flurstücksnummern — 893 899/2

Höhenlinien — 520

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat der Stadt Ludwigsstadt hat in der Sitzung vom 03. September 1992 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet "Thünahof - Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16. September 1992 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsstadt bekannt gemacht.

5.2. Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16. September 1992 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsstadt bekannt gemacht. Der Plan lag vom 23. September 1992 bis 23. Oktober 1992 im Rathaus der Stadt Ludwigsstadt zur Einsicht aus.

5.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Oktober 1992 in der Zeit vom 27. Oktober 1992 bis 27. November 1992 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und angehört.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet "Thünahof - Ost" in der Fassung vom 17. Dezember 1992 wurde mit den verbindlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 17. Dezember 1992 nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 15. Januar 1993 in der Zeit vom 26. Januar 1993 bis 26. Februar 1993 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

5.5. Beschluß

Die Stadt Ludwigsstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06. Mai 1993 den Bebauungsplan für das Gebiet "Thünahof - Ost" in der Fassung vom 06. Mai 1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ludwigsstadt, den 02. Sep. 1993

(Dienstsiegel) STADT LUDWIGSSTADT BAYERN

Stadt Ludwigsstadt
Bayerlein
Erster Bürgermeister

5.6. Anzeige

Die Stadt Ludwigsstadt hat mit Schreiben vom 23.09.93 an das Landratsamt Kronach den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Kronach hat zum Abschluß des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.11.93, Az. 410-610-431/92 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Kronach, den 27. JAN. 94

(Dienstsiegel) LANDRATSAMT KRONACH BAYERN

I.A.
Landratsamt Kronach

5.7. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.11.93 durch eine Veröffentlichung im Amtsblatt gemäß § 12 BauGB bekannt gemacht worden; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus zu jedermanns Einsicht ab 12.11.93 öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 12.11.93 in Kraft getreten.

410

Ludwigsstadt, den 15.11.93

(Dienstsiegel) STADT LUDWIGSSTADT BAYERN

Stadt Ludwigsstadt
Bayerlein
Erster Bürgermeister

Planungsstand: 17.12.1992
06.05.1993

R. Eichner	EWE	
K.-H. Wunder		GmbH
H. Ellinger		

Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Kehlgraben 76, 8640 Kronach

Abteilung Bauleitplanung
Tel.: 09261/94055 oder 94056

Dipl.-Geogr. N. Köhler

Kronach, im Juni 1993
Projekt-Nr.: 03.16 /pb