

Stadt Bärnau

Verbindlicher Bauleitplan für das Baugebiet: „Thanhausen Süd II. BA“

Begründung (9 Abs. 8 BauGB)

1. Lage und Bestandssituation

Die Stadt Bärnau liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth unmittelbar an der Grenze zur Tschechischen Republik und gehört zur Region Oberpfalz - Nord (6).

Die Anbindung des Kleinzentrums Bärnau an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im wesentlichen über die Staatsstraße 2173 zur ca. 12 km entfernten Kreisstadt Tirschenreuth bzw. über den Grenzübergang Bärnau - Tachov (Tachau) in der Tschechischen Republik und über die Staatsstraße 2172 zur Bundesstraße B 15 bzw. zur Bundesautobahn A 93.

Das zu beplanende Gebiet liegt im Ortsteil von Thanhausen westlich der Stadt Bärnau ca. 2.5 km entfernt.

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Flurbereinigungsstraße Am Rohrbrunnen und im Osten vom Lindenweg abgegrenzt, im Westen und Norden grenzt es an die bestehende Bebauung an.

Das Baugebiet ist bereits verkehrsmäßig und versorgungstechnisch voll erschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Bärnau hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, in dem das vorliegende Baugebiet als Baufläche enthalten ist.

3. Erfordernis und Planaufstellung

Die Stadt Bärnau gehört zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Die Stadt Bärnau zählt außerdem zu den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, in denen insbesondere auf Wohnsiedlungsentwicklung hingewirkt werden soll.

der konkrete Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Thanhausen Süd II. BA." ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime.

Verstärkt wird dieser Ausweisungsdruck noch durch die bereits weitgehend erschöpften Reserven an sofort verfügbaren Wohnbaugrundstücken, sodaß von seiten der Stadt die dringende Notwendigkeit besteht, den Bauwilligen kurzfristig in Thanhausen bebaubare Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

Im Baugebiet "Thanhausen Süd I. BA" sind bereits bis auf wenige Ausnahmen, alle Grundstücke bebaut.

4. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt dem im Osten tangierenden ausgebauten Lindenweg.

Die Straßen im Planungsgebiet - Birken- und Erlenweg - sind mit einer Fahrbahnbreite von 6.0 m und einseitigem 1.50 m breiten Gehweg voll ausgebaut.

5. Hinweise zur Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssatzung sicher gestellt werden. Mit der Planung soll aber auch Bauweise, Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und durch bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz eines wieder stärkeren landschaftsbezogenen Bauens im ländlichen Raum Rechnung getragen werden. Die planten Hausformen bieten die Möglichkeit einer großzügigen Einfamilienhausnutzung.

6. Grünplanung

Als Übergang in die freie Landschaft und Ortsrandeingrünung ist zwischen der befestigten Fahrbahn des Lindenweges und den Bauparzellen 3, 8, 9, 10 und 11, ein ca. 3.00 m breiter Heckenstreifen (unterbrochen), mit einzelnen Baumüberhältern und Einzel-Solitärs anzulegen.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind am Rohrbrunnengeweg, Gehölzgruppen und Einzel-Solitärs zu pflanzen.

Die Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

10. Größe und Dichte des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.3563 ha, unterteilt in

Wohnflächen (Nettobauland) 1.0069 ha = 74.24 %

Verkehrsflächen mit Ortsrandeingrünung ca. 0.3494 ha = 25.76 %

und umfaßt folgende Flurstücksnummern:

152, 153, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/7, 153/8, 153/9 und

153/10, 153/6 (Straßenfläche Erlengeweg), sowie Teilflächen aus 169 (Birkenweg), 537 (Am Rohrbrunnen), 531 (Lindenweg) der Gemarkung Thanhausen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 11 Einzelhäuser für ca. 35 - 40 Einwohner vorgesehen.

11. Ermittlung der Erschließungskosten

Bereits angefallene Straßenausbaukosten einschl. Gehweg,

Straßenentwässerung usw. soweit sie als Erschließungskosten

auf die einzelnen Bauparzellen umgelegt sind 207 900.-- DM

+ 10 % Eigenanteil der Stadt Bärnau ca. 20 800.-- DM = 228 700.-- DM

Kosten für die Wasserleitungen ca. 195 m a) 97.-- DM = 19 000.-- DM

Kosten für den Kanal ca. 195 m a) 294.-- DM = 57 300.-- DM

Kosten für die Straßenbeleuchtung 15 000.-- DM

Kosten der Ortsrandeingrünung (Arbeiten sind noch auszuführen) 15 000.-- DM

Erschließungskosten: 320 000.-- DM

Aufgestellt:

Tirschenreuth im August 1996

MAX FRANZ
ARCHITEKT - DIPL. ING. (FH)
PLANER / TP
85643 TIRSCHENREUTH

Stadt Bärnau

Verbindlicher Bauleitplan für das Baugebiet: „Thanhausen Süd II. BA“

Verfahrensnachweis

zum Bebauungsplan der Stadt Bärnau über das Gebiet "Thanhausen Süd II BA"

a) Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.06.80 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

b) Billigung durch den Stadtrat:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 1980 wurde in der Sitzung vom 13.11.80 gebilligt.

c) Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung wurde nach § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz in der Zeit vom 31.10.83 bis 18.11.83 durchgeführt.

d) Fachstellenbeteiligung:

Die Fachstellenbeteiligung wurde in der Zeit vom 29.11.83 bis 28.12.83 durchgeführt.

e) Billigung durch den Stadtrat:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1996 wurde in der Sitzung vom 13.06.96 gebilligt.

f) Fachstellenbeteiligung:

Die Fachstellenbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.06.96 bis 09.08.96 durchgeführt.

g) Bürgerbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.07.96 bis 09.08.96 öffentlich ausgelegt.

h) Billigung durch den Stadtrat:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 1996 wurde in der Stadtratsitzung vom 10.04.97 gebilligt.

i) Fachstellenbeteiligung:

Die Fachstellenbeteiligung wurde in der Zeit vom 18.04.97 bis 30.05.97 durchgeführt.

j) Bürgerbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) vom 30.04.97 bis 30.05.97 öffentlich ausgelegt.

k) Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.06.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom August 1996 als Satzung beschlossen.

l) Das Landratsamt Tirschenreuth hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.09.97 Nr. 610/13-32-Mr/Rw gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

m) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am17.09.1997..... gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan wirksam in Kraft.

Bärnau, den17.09.1997.....

Peter Hampel

.....

Peter Hampel
1. Bürgermeister

