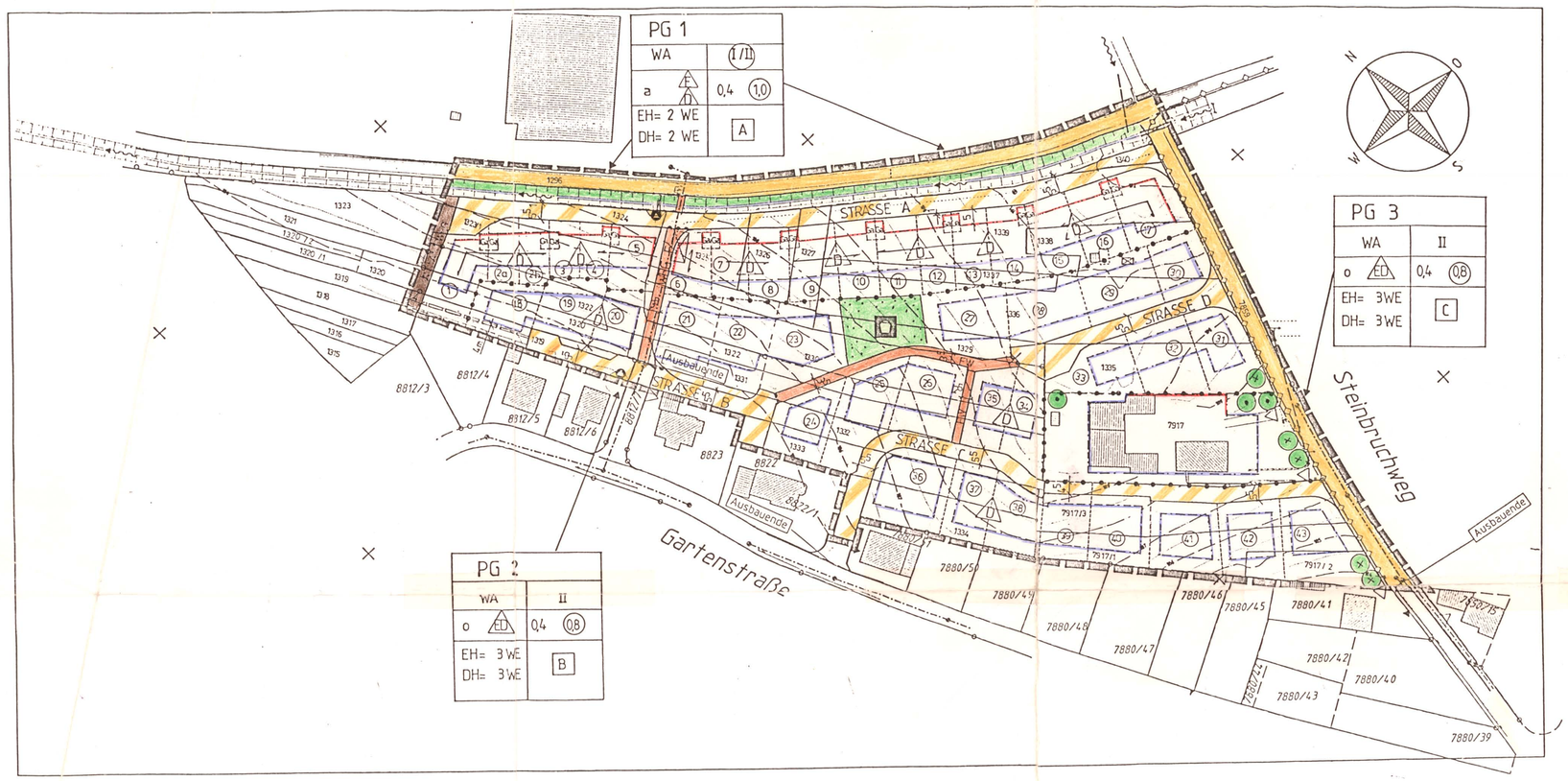
BEBAUUNGSPLAN „BÜHL III“



FESTSETZUNGEN
gem. 9 BauGB u. Art. 98 BayBO

a) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. WA — Allgemeines Wohngebiet 4 BauNVO 1990
3. Öffentliche Grünfläche
3.1 Kinderspielplatz
4. Straßenverkehrsfläche mit Straßenbreiten, Angabe in Meter
4.1 FW — Fußweg
4.2 Anwandweg, keine Erschließungsanlage im Sinne der BayBO
4.3 Wohnweg
4.4 Sraßenbegrenzungslinie
4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Abgrenzung unterschiedlicher Plangebiete
6. Bauweise
6.1 o — offene Bauweise
6.2 a — abweichende Bauweise (s. auch Ziffer a) 14. bzw. b) 1.)
6.3 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6.4 E — nur Einzelhäuser zulässig
6.5 D — nur Doppelhäuser zulässig
Ausnahmsweise können im PG 1 statt einer Doppelhausbebauung ein Einzelhaus errichtet werden.(Festsetzungen durch Text, Ziffer 9.1 ist zu beachten).
7. Baulinie
8. Baugrenze
9. I/II — zwingend bergseits ein, talseits zwei Vollgeschoße. Zusätzlich ist im Dachraum ein weiteres Vollgeschoß zulässig. (U + E bzw. U + E + D).
9.1 II — max. zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze. Zusätzlich ist im Dachraum ein weiteres Vollgeschoß zulässig.
10. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), Zahlangabe als Beispiel
11. 1,0 — Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahlangabe als Beispiel
12. 2 WE PG 1 — pro Einzelhaus, bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
13. 3 WE PG 2-3 — pro Einzelhaus, bzw. Doppelhaushälfte sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
14. A PG 1 — symmetrisches Satteldach, gegeneinander gesetzte Pultdächer,jeweils 42 Grad.

Festsetzungen zur Lärmreduzierung:

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser in Verbindung mit den zwingend festgesetzten Garagen so zu errichten, daß eine geschlossene Riegelbebauung entsteht. Die Garagen auf diesen Grundstücken müssen eine Firsthöhe von mind. 4,00 m über OK Straße haben. Abstandsflächen siehe Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen.

Grundstücke 1-3;
der Freisitz, die Wohnräume und mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume sind auf der Südwestseite anzuordnen.

Grundstück 4;
der Freisitz, die Wohnräume und mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume sind auf der Südwest- oder Südostseite anzuordnen.

Grundstücke 5 und 17;
der Freisitz und die Wohnräume sind auf der Südwest- oder Nordwestseite und mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume ist auf der Nordwestseite anzuordnen.

Grundstück 6;
der Freisitz und die Wohnräume sind auf der Südwest- oder Südostseite und mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume ist auf der Südostseite anzuordnen.

Grundstücke 7,9,11,13 und 15;
der Freisitz, die Wohnräume und mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume sind auf der Südwest- oder Nordwestseite anzuordnen.

Grundstücke 8,10,12,14 und 16;
der Freisitz, die Wohnräume und mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume sind auf der Südwest- oder Südostseite anzuordnen.

Grundstücke 18 und 19;
mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume ist auf der Südwest- oder Nordwestseite anzuordnen.

Grundstücke 20 - 29 und 32 - 42;
mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume ist auf der Südwestseite anzuordnen.

Grundstücke 30, 31 und 43;
mind. je ein Fenster zur Belüftung der Schlafräume ist auf der Nordwestseite anzuordnen.

15. B PG 2 — bei 2 Vollgeschoßen: symmetrisches Satteldach 35-48 Grad.

bei einem Vollgeschoß: symmetrisches Satteldach, Walmdach, gegeneinandergesetztes Pultdach, jeweils 35-48 Grad

16. C PG 3 — Hauptgebäude: bei 2 Vollgeschoßen: symmetrisches Satteldach 35-48 Grad.

bei einem Vollgeschoß: symmetrisches Satteldach, Walmdach, gegeneinandergesetztes Pultdach, jeweils 35-48 Grad,

Nebengebäude: Für Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 8-30 Grad zulässig.

17. Firstrichtung zwingend, PG 1
18. Flächen für Garagen
18.1. Ga — Garagen
19. Wasserfläche, Flutgraben
20. -◇-◇-◇- 20 kV- Kabel, mit einem beidseitigen Leitungsausübungsbereich von je 1,0 m, unterirdisch
21. Müllstandort
22. Baum-Bestand
23. Baum neuzupflanzen
24. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde (Kanal- und Wasserleitung)

b) Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen

Im PG 1 werden die Abstandsflächen an den Gebäudeseiten, die an die Garagen angrenzen mit 3m vermindert festgesetzt.

Soweit die Abstandsflächen nicht vermindert festgesetzt sind, gelten die Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO, jeweils die gültige Fassung

Auf dem Grundstück Flnr.7917 wird an der nordöstlichen Grenze zu den Grundstücken 31 und 32 auf einer Länge von 24.65 m eine Baulinie ohne Einhaltung der Abstandsflächen festgesetzt.

2. Mindestgrundstücksgrößen — PG 1 : 150 qm je Doppelhaushälfte; 250 qm je Einzelhaus

3. Höheneinstellung

3.1 PG 1 — Oberkante des Erdgeschoßfußbodens muß mind. 0,30 m und darf max. 0,50 m über OK Straße, gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der Gebäudelänge Straße, liegen.

3.2 PG 2-3 — Oberkante Fußboden Erdgeschoß darf max. 0,30 m

a) bei talseitig der Straße gelegenen Gebäuden über OK Straße, gemessen an der höchsten Stelle liegen.
Ausnahmsweise kann die OK Fußboden EG max. 1m über OK Bezugspunkt liegen, wenn die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse unterschritten wird.

b) bei bergseitig der Straße gelegenen Gebäude über OK bergseitig vorhandenem Gelände, gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der bergseitigen Gebäudefront liegen.
Ausnahmsweise kann die OK Fußboden EG max. 1m über OK Bezugspunkt liegen, wenn die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse unterschritten wird.

4. Geländeveränderungen — Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,0 m.

Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5. Fassaden — Die Gebäude sind in gedeckten Farben zu streichen oder mit Holz zu verkleiden.

6. Dächer — Die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur mit ziegelroten Tonziegeln bzw. Betondachsteinen zulässig.

Die Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung und Kniestöcke der Doppelhäuser sind einander anzugleichen.

7. Dachgauben — Dachgauben sind nur auf Dächern mit über 38 Grad zulässig. Sie dürfen max. 1,50 m breit sein und sind grundsätzlich in stehender Form, also höher als breit auszuführen.
Der Abstand untereinander und zum Ortgang soll min. 1,50 m betragen.
Bei über 42 Grad geneigten Dächern dürfen die Einzelgauben eine Breite von max. 2,50 m aufweisen, wobei auch liegende Formenbreiter als hoch - zulässig sind.
Der Abstand untereinander muß ebenfalls min. 1,50 m betragen.

8. PKW - Stellplätze

8.1 PG 1 — Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Thüngersheim, ist je Wohneinheit mind. ein Stellplatz im Bauantrag nachzuweisen.

8.2 PG 2-3 — Im PG 2 bzw. PG 3 gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Thüngersheim in der jeweils gültigen Fassung.

9. Garagen Carports Stellplätze

9.1 PG 1 — 1.Die mind. Firsthöhe von 4,0 m über OK Straße an der höchsten Stelle innerhalb der Gebäudelänge der Garage ist einzuhalten.

2.Es sind symmetrische Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 42 Grad zugelassen.

3.Im PG 1 sind die Garagen zuerst auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten. Weitere Garagen, Carports und Stellplätze sind bei Bedarf, soweit Platz vorhanden ist, auch an anderer Stelle bzw. außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

4. Garagen und Carports sind durch Dachform und Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

5. Falls individuell zu errichtende Garagen auf der Nachbargrenze in Verbindung mit der dort bestehenden Nachbargarage errichtet werden, so müssen sie sich in Dimension und Gestaltung einander anpassen.

6. Bei Einzelhausbebauung statt Doppelhausbebauung ist der Bau einer Garage verpflichtend. Falls auf eine zweite Garage verzichtet wird, sind auf dieser Fläche auch Carports, überdachte Freisitze, oder untergeordnete Bauteile zulässig.
Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firsthöhe gelten weiterhin.
Um den Lärmschutz zu gewährleisten ist eine (textliche Festsetzungen, Ziffer 9.1, Punkte 1,2,4,5 gelten weiterhin).

9.2 PG 2-3 — 1.Garagen und Carports sind durch Dachform und Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

2. Carports sind auch als Flachdächer zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen zulässig.
Sie müssen in jedem Fall einen Abstand von > 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Am Steinbruchweg müssen Garagen einen Stauraum von mind. 5,0 m einhalten.

4. Falls individuell zu errichtende Garagen auf der Nachbargrenze in Verbindung mit der dort bestehenden Nachbargarage errichtet werden, so müssen sie sich in Dimension und Gestaltung einander anpassen; ansonsten ist ein anderer Standort zu suchen.

5. Freistehende Carports dürfen max. 2.75 m hoch sein. Bei Ausführung in Holzkonstruktion sollen die Holzstützen mind. 12/12 cm dick sein.

10. Einfriedungen Stützmauern — Zulässig sind:
1. Angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen
1.1. Zäune aus senkrechten Holzlatten und lebende Hecken.
1.2 Zäune sind nur zulässig, wenn sie ohne Sockel erstellt werden. Zäune auf Rabattensteinen bis 12 cm Höhe sind zulässig.
1.3. Mauern nur zum Abfangen von Böschungen bergseits der Straße, Sichtflächen aus Naturstein und Sichtbeton
1.4. Höhe max. 0,80 m
2. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen
2.1. Zäune wie Ziffer 1.1., dazu Maschendraht
2.2. Mauern nur zum Abfangen von Böschungen, Sichtflächen wie Ziffer 1.3.
2.3. Höhe max. 0,80 m

11. Mülltonnen Abfallbehälter — Der Standplatz ist in Straßennähe ohne Stufen gut erreichbar vorzusehen. Die Behälter sind nicht einsehbar aufzubewahren (Müllboxen, Umpflanzungen, o. ä.).

12. Unzulässige Anlagen — Kniestöcke über 35 cm Höhe . Blechgaragen o. ä., Schuppen Böschungen steiler als 1:1,5

13. Bäume — Je 200 qm nicht bebaute private Grundstücksfläche ist mind. ein landschaftstypischer Laubbaum oder ein Obstbaum einzupflanzen.

14. Versiegelung von Stellplätzen Zufahrten — Die privaten Stellflächen und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden.

Zugelassen sind: Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, ~~Plattenbeläge aus beispielsweise Materialien mit~~ **breiteren Fugen.**

15. Böschungsflächen — Die im Zuge des Straßenbaues notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Dimension und Neigung auf den Privatgrundstücken angelegt.

16. Beipläne

16.1 Tiefbauplanung — Die Tiefbauplanung des Ing.-Büros Köhl, Würzburg von Juli 1997 ist Beiplan des Bebauungsplanes.
Insbesondere ist am Steinbruchweg auf das 20 kV-Kabel mit beiderseitigen Leitungsausübungsbereich von je 1m zu achten.

HINWEISE

a) Hinweise durch Planzeichen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
1.1 1295 — Flurstücksnummer, Zahlangabe als Beispiel
1.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
2. Böschungen
3. 200 — Höhenlinie
4. 1.5-6-1.5 — Breitenangaben in Metern
5. Vorhandene Bebauung
6. 10 — geplante Grundstücke, Zahlangabe als Beispiel
7. Nutzungsschablone

PLANGEBIET	
BAUGEBIET z. B WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE z. B II
BAUWEISE z. B o	GRUND- GESCHOSSFLÄCHENZAHL z. B 0,4 0,8
HOCHSTZAHL DER WOHNUNGEN z. B 2 WE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG z. B A

Die Festsetzungen über das Maß und die Art der Baulichen Nutzung, die Bauweise der Dachform und der Dachneigung sind in einem gleichbleibenden Füllschema für die einzelnen Baugebiete festgelegt.

b) Hinweise durch Text

1. Geländeschnitte — Die Höheneinstellung der Gebäude ist durch nivellierte Geländeschnitte - die den Bauanträgen beizufügen sind - festzulegen.
In den Geländeschnitten ist das vorh. und das zukünftige Gelände, die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens und die Straßenhöhe, sowie alle Anschlußpunkte an alle sonstigen Erschließungsanlagen eindeutig darzustellen.

2. Außenputz Verkleidung — Die Außenfassade ist spätestens 12 Monate nach Einzug zu verputzen bzw. zu verkleiden.

3. Außenanlagen — Die Zugänge, Stellplätze etc. sind bis Bezug fertigzustellen.
Die Laub- bzw. Obstbäume sind in der 1. Vegetationsperiode zu pflanzen.

4.Oberflächenwasser

Empfohlen wird der Bau einer Zisterne, um das Regenwasser z.B einer Nutzung für WC-Spülung, Bewässerung des Gartenbewässerung zuzuführen.

Datum der Planausarbeitung: 04.07.1994
Datum der Änderungen:
Fassung vom 25.03.1997/DI
Fassung vom 10.04.1997/DI
Fassung vom 07.07.1997/DI

GEMEINDE THÜNGERSHEIM
LANDKREIS WÜRZBURG
M = 1:1000

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 14.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1BauGB).
22. OKT. 1997 — Datum — 1. Bürgermeister

2. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger wurde durch Auslage vom 24.07.1995 bis 04.08.1995 durchgeführt (§3 Abs. 1 BauGB). Die Bekanntmachung erfolgte am 14.07.1995.
22. OKT. 1997 — Datum — 1.Bürgermeister

3. Der vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.07.1997 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Bühl III vom 04.07.1994 in der Fassung vom 07.07.1997 lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Fasssung vom 10.07.1997 in der Zeit vom 21.07.1997 bis 22.08.1997 öffentlich aus.
22. OKT. 1997 — Datum — 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 11. SEP. 1997 den Bebauungsplan vom 04. JULI 1994 in der Fassung vom 07. JULI 1997 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).
22. OKT. 1997 — Datum — 1.Bürgermeister

5. Anzeigevermerk (§11 Abs. 3 BauGB).

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Würzburg, 10.11.1997
Landratsamt
(Knorr)

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11. NOV. 1997 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§44 Abs. 5 und §215 Abs. 2 BauGB).
11. NOV. 1997 — Datum — 1.Bürgermeister

Würzburg, 02.September 1997 di/as — ARCHITEKT:

ARCHITEKT BAB, JUPP SCHUNK
LINDLESHANG 6a, 97078 WÜRZBURG