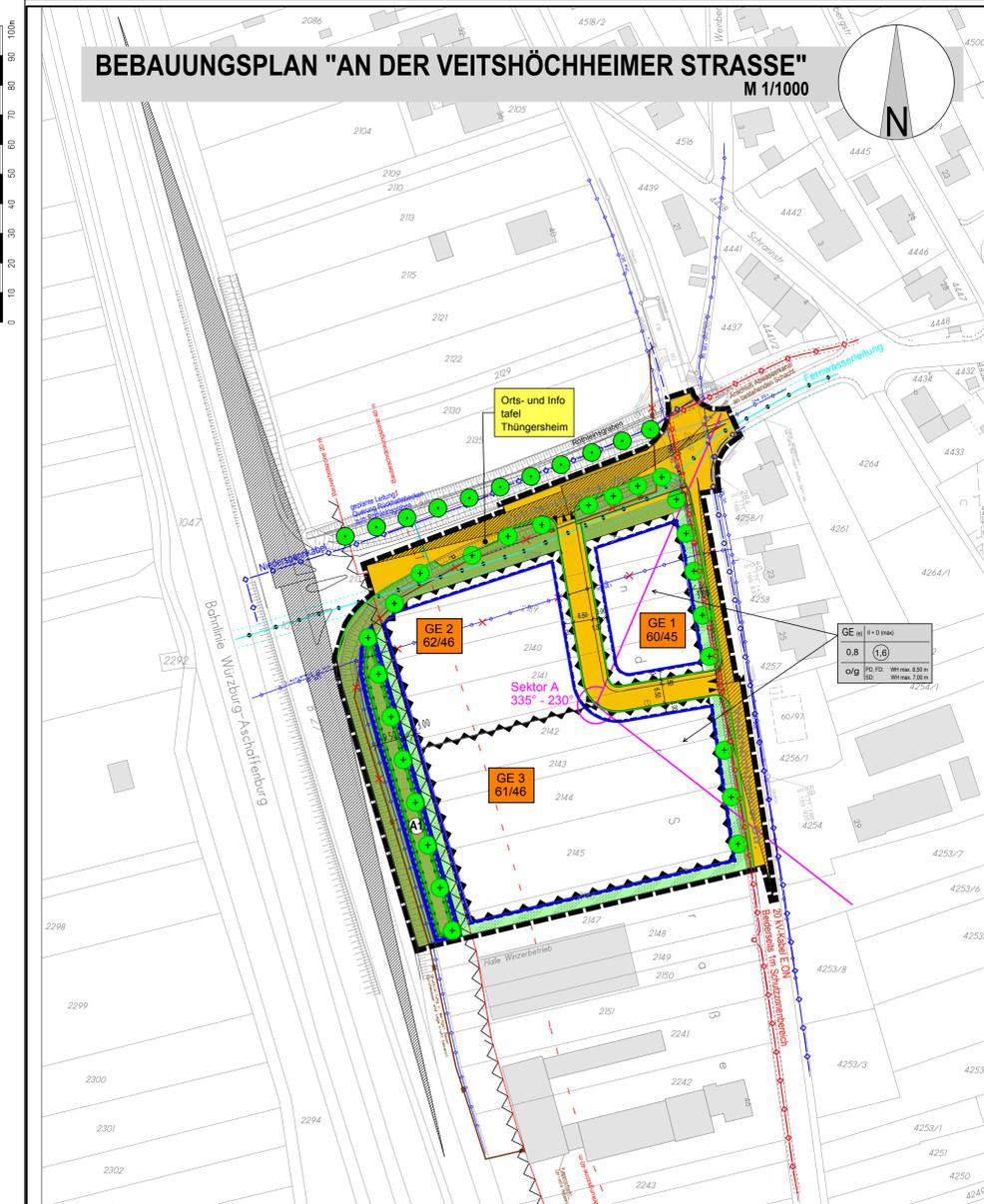


BEBAUUNGSPLAN "AN DER VEITSHÖCHHEIMER STRASSE" M 1/1000



Ausgleichsfläche A2 M 1/5000



Ausgleichsfläche A3 M 1/5000

EINLEITUNG

Die Gemeinde Thüngersheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung...

A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

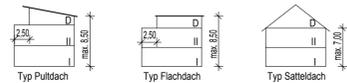
1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind...

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO.
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO.
2.3 Wandhöhe (z.B. 8,50 m) als Höchstmaß bezogen auf das natürliche Gelände gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO.
2.4 zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss als zurückgesetztes Vollgeschoss (als Höchstmaß) mit Flach- bzw. Pultdach.

Systemschnitt



3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
3.2 geschlossene Bauweise
3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3.4 Nutzungsschablone

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Geländeauffüllungen, maximal bis Straßenniveau, sind dann zulässig, wenn das natürliche Gelände tiefer liegt als das angrenzende Straßenniveau.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche
5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 6.1 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung mit Bezeichnung
6.2 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung mit Darstellung des Schutzstreifens und Bezeichnung

7. Grünordnung und ökologischer Ausgleich

- 7.1 öffentliche Grünflächen
7.2 private Grünflächen
7.3 Laubbaum standortgebunden zu pflanzen zur Begrünung der Straßenräume
7.4 Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein groß- oder mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen.
7.5 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzuräumen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Straucher zu gliedern.
7.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen

7.7 Freiflächengestaltungsplan

- A1 Naturnah auszubildende Wasserrückhaltungszone mit extensiven Wiesen, wechselluftenden und feuchten Standorten, Pflanzung einer Laubbaumreihe, Hochstamm Reptilienhabitat, Abgrenzung mit Hecke aus Landschaftsgehölzen
A2 Flurnummer 8290, Teilfläche, Gemarkung Thüngersheim, Rothlauffal
A3 Flurnummer 5108, Gemarkung Thüngersheim, nördlich Röhlingenraben

7.8 Artenliste

- Größtkronige Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Linde
Mittel- und Kleinkronige Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
Mehlbeere, Fälschahorn, Hänleinchen, Vogelbeere, Obstbäume (Lokalorten) aus der Sortenliste des Kreisländereamts

8. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses

- 8.1 Umgrenzung von Flächen zur Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser. Die Flächen sind als Wiesenmüden auszubilden.

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 9.1 PD Pultdach mit Dachneigung von 10° - 30°
FD Flachdach
SD symmetrische Satteldächer für freistehende Gebäude

- 9.2 Äußere Gestaltung: Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Wände in auffälligen Mustern und grelle Farben sind nicht zulässig.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Nutzungsbeschränkung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
10.2 Begrenzungslinie des Richtungssektors A
10.3 Teilfläche: Flächenbezeichnung, Nachtwert dB, Tagwert dB

Table with 3 columns: Teilfläche, Emissionskontingent LpA, Tag (LpA, tag), Nacht (LpA, nacht). Rows for GE 1, GE 2, GE 3.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent der Teilflächen tags und nachts um ein Zusatzkontingent von 5 dB. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

11. Sonstige Planzeichen

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
11.2 Sichtdreieck
11.3 Baubeschränkungszone (40 m) gem. § 9 Abs. 1 Bundesferntrassengesetz
11.4 Anbauzone (20 m) gem. § 9 Abs. 1 Bundesferntrassengesetz
11.5 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 Bayer. Bauordnung

B. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- 1. best. Grundstücksgrenzen
2. bestehende Gebäude
3. Flurnummer
4. 20 kV-Kabel E.ON mit Schutzstreifen
5. Niederspannungsleitung
6. bestehende Fernwasserleitung mit Schutzstreifen
7. bestehende Druckleitung
8. Parkfläche
9. Fahrtrichtung
10. vorgeschlagene Parzellengrenze
11. bestehender Laubbaum
12. bestehende Wasserleitung
13. aufzulassende Leitung

- 14. Anzeigepflicht: Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen dunkle Erdkrümelungen u.ä. auftreten, sind die Zufahrtswege gem. § 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schloß Seehof (Tel. 0951/4095-0) zu melden.

- 15. Hebeanlage: Die Rückstauebene befindet sich über der Ebene des Kellergeschosses. Es muß daher beim Bau eines Kellergeschosses mit der Errichtung einer Hebeanlage gerechnet werden.
16. Das Dachflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. versickert werden. Alternativ kann das Dachflächenwasser in das Ruckhaubecken geführt werden.
17. Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
18. Es ist insbesondere in der Erntezeit mit Lärm- und Geruchsemissionen durch den südlich befindlichen Weinbergsbetrieb zu rechnen.
19. Der Zugang für die Wartungsarbeiten in der Wasserrückhaltungszone entlang der Bundesstraße erfolgt über Privatflächen des Gewerbebetriebs.

- 20. Denkmalschutz: A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfeldern eine Erlaubnis nach Art. 7 DStGB bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. B. Im Bereich der Nordwestecke des Planungsbereiches (Fl.-Nr. 2138, 2139, 2140) hat der Antragsteller im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eine archaische Voruntersuchung (Sonderuntersuchung) durchzuführen. C. Nach dem Ergebnis der Voruntersuchung hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte archaische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bay. Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archaischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2010, http://bfi.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung der Voruntersuchung und der Ausgrabungen zu tragen. E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmälern sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

C. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" in der Fassung vom 17.04.2011 hat in der Zeit vom 15. Mai 2008 bis 16.06.2008 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" in der Fassung vom 17.04.2011 hat in der Zeit vom 15. Mai 2008 bis 16. Juni 2008 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" in der Fassung vom 14.07.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2011 bis 09.09.2011 öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" in der Fassung vom 14.07.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2011 bis 09.09.2011 öffentlich ausgestellt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" in der Fassung vom 10.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2011 bis 02.12.2011 erneut öffentlich ausgestellt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" in der Fassung vom 10.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.11.2011 bis 02.12.2011 erneut beteiligt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" in der Fassung vom 10.05.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2012 bis 01.09.2012 erneut öffentlich ausgestellt.
9. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" in der Fassung vom 10.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.08.2012 bis 01.09.2012 erneut beteiligt.
10. Die Gemeinde Thüngersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2012 als Satzung beschlossen.
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "An der Veitshöchheimer Straße" wurde am 11.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "An der Veitshöchheimer Straße" ist damit in Kraft getreten.

Thüngersheim, den... (Siegel) (1. Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1:15 000

Gemeinde Thüngersheim, Landkreis Würzburg

Darstellung: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Maßstab: 1:1000
Fassung vom 11.10.2012

Entwurf: Bayerische Landessiedlung GmbH, Bereich Standortentwicklung und Städtebau, Virchowstraße 1a, 97072 Würzburg, Telefon: 0931 / 80467-0, Fax: 0931 / 80467-50



nem 1200/430

nem 1200/440

Fassung vom 07.10.2010, geändert: 04.01.2011

Änderungsindex

- 03.06.2011 - Schallschutz, Fernwasserleitung und Druckleitung nach dwg (TB 926) eingearbeitet, Festsetzungen geändert
04.07.2011 - Änderung Geltungsbereich (Kreuzung im Nordosten dazu);
05.07.2011 - Änderung Festsetzungen (Neu Abgrabung und Aufschüttung)
17.11.2011 - Änderung der Grünflächen, Bäume verschoben, Plandatum geändert
09.05.2012 - Änderung nach Konzept Stelzer; Lärmschutz in Festsetzungen geändert
15.01.2013 - Änderung Schallschutz letzter Absatz