



### Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Flächen für Garagen und Carports
- WA** allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- o** offene Bauweise
- II** max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- nur Einzelhäuser zulässig
- 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Gebäude nach §19 Abs. 2 BauNVO
- 0,8** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für Gebäude nach § 20 Abs. 2 BauNVO
- SD, WD, ZD, PD** zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach
- WH 6,00 m** maximal zulässige Wandhöhe in m
- FH 9,5 m** maximal zulässige Firsthöhe in m
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

### Zeichnerische Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans
- bestehende Grundstücksgrenze
- 4980** bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof
- öffentliche Grünfläche (Einbindung des Baugebiets)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.d. Fassung vom 20.09.2013.  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a BayBO, ausgeschlossen.  
Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche, und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut am First.

**3. Abstandsflächen, Bauweise, Baugrenze**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**4. Anzahl der Wohneinheiten**  
Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude**  
Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.  
Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter der jeweils rückwärtigen Baugrenze.  
Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.  
Die zulässige Wandhöhe (WH) von Garagen und Carports beträgt mindestens 2,50 m und maximal 3,00 m. Die zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut / Dachbegrünung bzw. bei Ausführung einer Attika der Oberkante der Attika.  
Die nördliche Rückwand der Garagen oder Carports ist direkt und ohne Zwischenraum an die Mauer entlang des Friedhofsgeländes anzuschließen. Ein Hohlraum zwischen Friedhofsmauer und Garagen- bzw. Carport-Rückwand ist nicht zulässig.

**6. Gestaltungsfestsetzungen**  
**6.1 Dächer**  
**Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachliegefenster**  
Zwerchgiebel und Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Form an Zwerchgiebeln oder Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Zwerchgiebel oder Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die maximale Breite von Zwerchgiebel oder einer Gaube beträgt 3,00 m (Außenmaß der Seitenwände).  
Der Mindestabstand der Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachliegefenster beträgt:  
untereinander 1,20 m  
zum Ortgang 2,00 m  
zum First 0,50 m  
Gaubenbänder sind unzulässig.  
**Dacheindeckung**  
Zulässig sind nichtglänzende Deckungsmaterialien in den Farben rot, braun, grau und schwarz.  
Faserwellplatten und Materialien wie Bitumenwindeln oder Bitumenwellplatten sowie starke Kontraste und eine grelle Farbgebung der Dachdeckung sind unzulässig.  
**Dachüberstände**  
Die Dachüberstände werden an Traufe und Ortgang auf maximal 1,00 m festgesetzt

**6.2 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz- oder Natursteinverkleidung auszuführen. Die Fassaden sind in gedeckten Farbönen zu gestalten. Bei der Verwendung von bunten Farben muss der Schwarzanteil mind. 20%, der Weißanteil mind. 30% nach dem Natural-Color-System (NCS) betragen. Reines bzw. mit Schwarz abgedunkeltes Weiß ist ebenfalls möglich. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

**7. Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.  
Alle Auffüllungen und Abgrabungen des Baugrundstückes sind gegenüber den Nachbargrundstücken mit Böschungen abzufangen.

**8. Einfriedungen**  
**8.1 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum:**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum Metall- und Holzzäune aus senkrecht stehenden Stäben bzw. Latten sowie Stabgitter sowie Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Einfriedungen sind mit einer Höhe von mind. 1,00 m und max. 1,30 m über Fußweg bzw. Fahrbahnoberkante zulässig.  
Zaunsockel sind nicht zulässig, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.  
Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder Stoffen ist unzulässig. Weiterhin unzulässig sind Einzäunungen aus Stacheldraht.

**8.2 Einfriedung zwischen privaten Grundstücken:**  
Für Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken gelten die Festsetzungen der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nach 8.1.  
Außerdem sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,30 m über dem tatsächlichen Gelände zulässig.

**9. Grünordnung und Pflanzbindungen**  
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.  
Es sind mindestens die in der Artenliste definierten Pflanzqualitäten zu verwenden.  
Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle pro 200 qm Grundstücksfläche mind. ein Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die außerhalb liegenden Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätzen bleiben bei der berechnung der Fläche unberücksichtigt.

### Pflanzenliste

Für die Auswahl der Pflanzen im Geltungsbereich werden folgende standorttypische Arten festgesetzt:

- Bäume II. Wuchsklasse (10-15 m):  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weissdorn  
 Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weissdorn  
 Juglans regia Walnuß  
 Malus sylvestris Holzapfel  
 Obstgehölze Bodenständige Sorten, Hochstämme gem. Liste LPV oder gem. Abstimmung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege  
 Populus tremula Zitter-Pappel  
 Prunus avium Vogelkirsche  
 Prunus padus Traubenkirsche  
 Pyrus communis Holzbirne  
 Sorbus aria Salix caprea  
 Sorbus aucuparia Mehlbeere  
 Sorbus torminalis Eberesche  
 Elsbeere
- Sträucher:  
 Carpinus betulus Hainbuche (schnittverträglich)  
 Corylus avellana Hasel (schnittverträglich)  
 Cornus sanguinea Bluthartriegel  
 Cornus mas Kornelkirsche (schnittverträglich)  
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn \*(schnittverträglich)  
 Euconymus europaeus Pfaffenhütchen (giftig)  
 Frangula alnus Faulbaum (giftig)  
 Ligustrum vulgare Liguster (giftig, schnittverträglich)  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche (giftig)  
 Prunus spinosa Schlehe \*  
 Rhamnus cathartica Echer Kreuzdorn \*  
 Rosa canina Hundrose \*  
 Rosa glauca Rosa \*  
 Rosa pimpinellifolia Rosa \*  
 Rosa rubiginosa Bibernelle \*  
 Sambucus nigra Weinrose \*  
 Viburnum opulus Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana Gemeiner Schneeball  
 Wolliger Schneeball

Die mit \* gekennzeichneten Gehölze sind mit Dornen oder Stacheln besetzt.

Qualitäten und Mindestgrößen  
 Pflanzgrößen:  
 Bäume: Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm bei Wuchsklasse II (außer Obstbäume)  
 Obstbäume: Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm  
 Sträucher: mindestens 2x verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm  
 Rosen mindestens Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen

Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu erhalten.

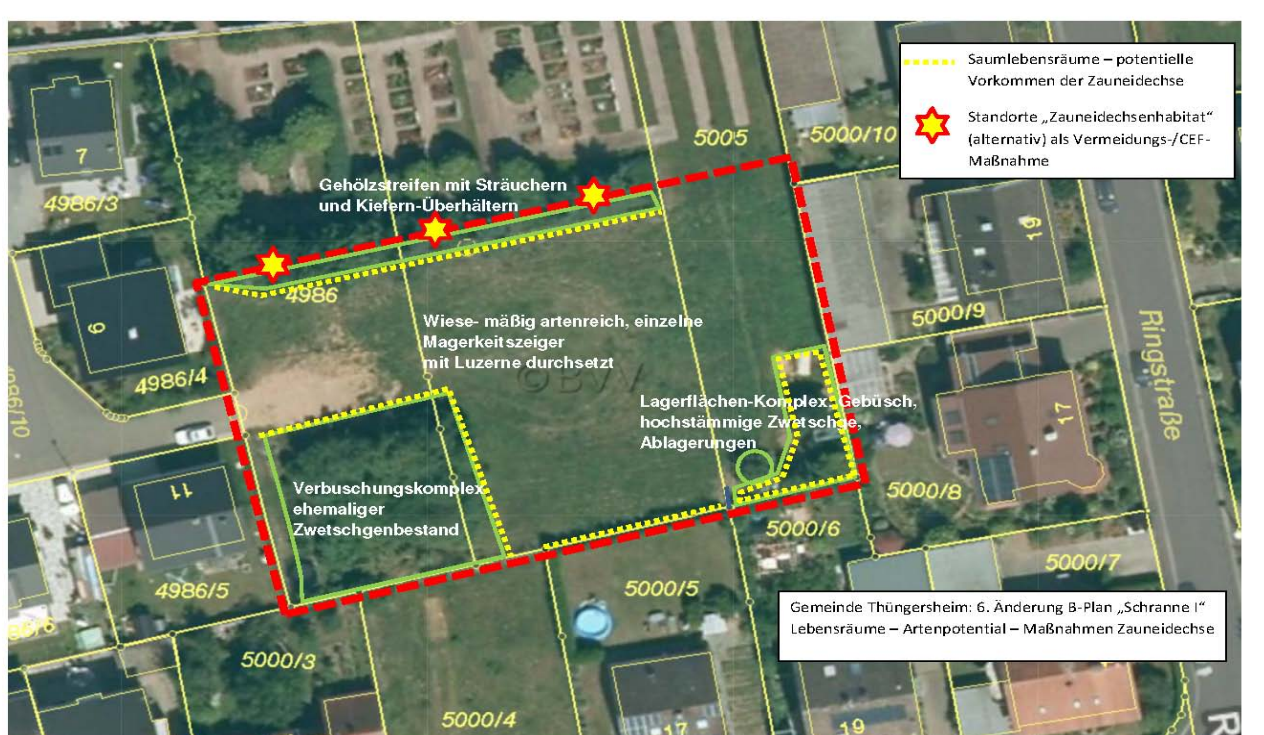
### 10. Artenschutz

Nachfolgend genannte Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten sind zu beachten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Verbot der Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.

- Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., außer wenn zuvor in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. die Vegetationsdecke durch tiefes Abmulchen / Schwarzbrache als Fortpflanzungs- und Ruhestätte unattraktiv hergestellt und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand erhalten wird. Eine Baufeldräumung in diesem Zeitraum ist nach vorheriger fachgerechter Durchsuchung der Vegetation (hier Altgrasfluren, extensiv gepflegte Wiese und vergleichbare Vegetation) möglich, wenn keine aktuell besetzten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefunden werden. Werden Vorkommen festgestellt, sind die Baumaßnahmen auf einen Zeitpunkt zu verschieben, zu dem Verbotstatbeständen von Tötung / Verletzung nicht eintreten.

- Zauneidechse  
 Vor der Baufeldräumung im Bereich der entfallenden Teilhabitate (Bestehende Gehölzsäume und Lagerfläche im Südosten) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:  
 1. Beseitigung der Gehölzbestände durch Abschneiden oder Mulchen (keine Rodung) sowie der Ablagerungen in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zur Winterruhe der Zauneidechse.  
 2. Anlage eines „Zauneidechsenhabitats“ (Lesestein- und Totholzstruktur) außerhalb des Geltungsbereichs am südlichen Rand des Gehölzriegels im Anschluss an den Friedhof (Nordrand des Baugebietes - siehe Lageplan). Größe: 1 x 5 x 2 m vor Beendigung der Winterruhe der Zauneidechse bis 15.03.



3. Herstellung und Sicherung eines für die Zauneidechse unattraktiven Lebensraums zwischen 1.10. und 28.02. durch Mulchen oder Mahd, danach Erhaltung des unattraktiven Zustands durch regelmäßige Mahd bei Wuchshöhen der Gras- und Krautfluren von max. 20 cm auf Wuchshöhe von ca. 10 cm und Mähgutentnahme bis zur Baufeldräumung, die frühestens ab 15. Mai möglich ist.  
 4. Die Zauneidechse wird durch die Maßnahmen in angrenzende, optimierte Bereiche vergrämt. Ab Mitte Mai kann ausgeschlossen werden, dass sich noch Tiere innerhalb des Baufeldes in der Winterruhe befinden. Die Vergrämungsmaßnahmen (nur durch Mahd) sind auch in der Zeit vom 1. August bis 30. August (nach der Fortpflanzungszeit und vor der Winterruhe) möglich, wenn durch eine Fachkraft nachgewiesen keine aktuell besetzten Lebensstätten von Vögeln betroffen sind. Das „Zauneidechsenhabitat“ als Ausweichversteck muss zuvor hergestellt sein.  
 5. Vermeidung von zusätzlichen Ablagerungen von Gehölzschnitt, Holzlagerflächen und Steinablagerungen im Baugrundstück.

Die Maßnahmen werden nicht erforderlich, wenn eine Fachkraft des Artenschutzes das Nicht-Vorkommen von Zauneidechsen nachweist. Dazu sind mindestens 4 Begehungen in der Zeit von Mitte April (Ende der Winterruhe) bis Mitte September erforderlich.

- Maßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen z.B. durch Verwendung von „Vogelschutzglas“, Silhouetten, Vorhängen oder vergleichbare Maßnahmen.

### TEXTLICHE HINWEISE

**1. Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Thüngersheim in der jeweils geltenden Fassung.

**2. Denkmalschutz**  
2.1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies gemäß Art. 8 des Bayrischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 2.2 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.  
 2.3. Die Absätze 2.1 und 2.2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.  
 2.4 Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.  
 2.5 Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

**3. Bodenversiegelung, Umgang mit Grund- und Regenwasser**  
Auf geringstmögliche Flächenversiegelung ist zu achten. Stellplätze, PKW-Zufahrten und Wege sollten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteine) hergestellt werden.  
Es wird empfohlen, Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung zu vermeiden.  
Es wird empfohlen, beim Bau eines Kellergeschosses eine „Weiße Wanne“ herzustellen, um mögliche Grundwasserabsenkungen zu vermeiden.  
Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser in eine Zisterne auf dem Grundstück einzuleiten und zu sammeln. Der Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage wird empfohlen.  
Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENKW) oder zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten. Andernfalls ist das DWA - Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Weiterhin sind bei der Planung der Versickerungsanlagen die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes A138 und A117 zu beachten.

**4. Oberboden**  
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzusäen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert. Auf die Vorschriften des § 202 BauGB wird verwiesen.

**5. Definition von Vollgeschossen**  
Gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO gilt für die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses nach § 20 Abs. 1 BauNVO Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO.

**6. Altablagerungen**  
Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

**7. Abfallentsorgung**  
Die Abfallbehälter sind am Tag der Abholung an der Eimündung der Stichstraße der Friedenstraße zur Abholung bereit zu stellen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat Thüngersheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.10.2017 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2017 bis 12.01.2018 beteiligt.

3) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausgelegt.

4) Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB vom 06.12.2017 bis 12.01.2018 im Internet veröffentlicht.

5) Die Gemeinde Thüngersheim hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2017 mit den Änderungen vom 12.12.2018 als Satzung beschlossen.

6) Ausgefertigt

Thüngersheim, den .....

(Siegel) .....  
(M. Höfling, 1. Bürgermeister)

7) Die 6. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Thüngersheim, den .....

(Siegel) .....  
(M. Höfling, 1. Bürgermeister)

|   |  |
|---|--|
| <b>Gemeinde Thüngersheim</b><br>6. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I" |  |
| M 1:1.000   |  |
| aufgestellt: 25.09.2017<br>geändert: 01.12.2018                             | bearbeitet: Wegner/Dörfler<br>gezeichnet: Dörfler<br>geprüft: Wegner   |
| <b>WEGNER</b><br><b>STADTPLANUNG</b>  | Bertram Wegner<br>Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL<br>Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim<br>Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871<br>info@wegner-stadtplanung.de<br>www.wegner-stadtplanung.de |