



**Bebauungsplan unterer Geisberg**  
**FESTSETZUNGEN**  
 § 9 BBAUG Art. 91 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet §4 Bau NVO 1990
- Zwei Vollgeschosse zwingend
- max. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 1 Vollgeschosß zwingend und zusätzlich ein Vollgeschosß im Dachgeschosß zulässig
- Geschosßflächenzahl GFZ max. zulässig
- Grundflächenzahl GRZ max. zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze
- vermindert festgesetzte Abstandsfläche zum vorhandenen Gebäude
- Dachneigung und Dachform
- Bei zwei Vollgeschossen: symmetrisches Satteldach 28° - 35° bei einem Vollgeschosß: symmetrisches Satteldach, Walmdach, einhöftig geneigtes Dach jeweils 22° - 48°. Beim asymmetrischen Dach muß eine Dachfläche mind. 45° Dachneigung haben; die Differenz zur anderen Dachneigung muß mind. 20° betragen.
- Bei einem Vollgeschosß und Dachgeschosß: symmetrisches Satteldach 45° - 48°.
- Für festgesetzte Doppelhäuser: symmetrisches Satteldach 35°.
- Firstrichtung Die festgelegte Richtung gilt jeweils für die ganze Bauzeile. Bei Winkelbauten und Anbauten kann für den kleineren Baukörper von der festgelegten Firstrichtung abgewichen werden.
- Straßenverkehrsflächen mit Straßen- und Gehwegbreiten, Angabe in m.
- Fußweg mit Angabe der Breite in m. Pflanzstreifen, Größe 4,00m/1,45m
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Parkplatz
- Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
- öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzungsbindung lt. Grünordnungsplan. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (auch von Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen). Dies gilt nicht längs der Hönigsbergstraße.
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- 20 KV - Kabel mit Angabe des Schutzstreifens in Meter
- Grenzbebauung Gebäude mit Grenzbebauung (auch Garagen) müssen sich in Gestaltung und Dimensionen einander angleichen.
- Garagen sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Art. 7 Abs. 5 der BayBO ist zu beachten. Für freistehende Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen (z.B. Pult- und Flachdächer) als im Bebauungsplan festgesetzt zulässig.
- Neben- gebäude Zulässige Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen oder den Hauptgebäuden gestattet und sind in der Gestaltung anzugleichen.
- Höhen- einstellung OKF EG: Bei I 2 und I/22 = max. 0,50 m bezogen auf der Gebäude oberkante Straße bzw. bergseitig vorhandenem Gelände jeweils gemessen an der höchsten Geländestelle an der bergseitigen Gebäudefront. Bei 2 2 = max. 0,35 m, sonst wie vor.

- Gelände- veränderungen Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Gelände- veränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen. Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 0,80 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsver- fahren gemäß Art. 10 BayBO als künstliche Geländeober- fläche festgesetzt werden. Böschungen steiler als 1 : 1,5 an Verkehrswegen und 1 : 2 im übrigen Gebiet sind unzulässig.
- Tiefbau- planung Die Tiefbauplanung des Ing. Büros Köhl, Würzburg vom 05.05.1983 in Verbindung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 22.04.1992, Ziffer 24, ist Beiplan des Bebauungsplans.
- Böschungs- flächen Die im Zuge des Straßenbaues notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Dimen- sion und Neigung auf den angrenzenden Grundstücken angelegt.
- Grünord- nungsplan Der Grünordnungsplan des Architekturbüros Schunk, Würzburg, vom 19.05.1983 ist Beiplan des Bebauungs- plans.
- Mülltonnen u. Abfall- behälter Die Behälter sind nicht einsehbar aufzustellen (Müllboxen, Umplanzung o. ä.).
- Unzulässig sind Wellblechgaragen o. ä. Schuppen, Ställe doppel- seitige Kniestöcke über 0,30 m, Dachgauben bei Dachneigungen unter 30°, Fassadenbekleidungen aus glänzenden Werk- stoffen.

**HINWEISE**

- Grundstücks- grenze
- Flurnummern
- Höhenlinien
- vorhandene Bebauung, Hauptgebäude, mit Angabe von Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung und Firstrich- tung
- vorhandene Bebauung, Nebengebäude
- vorhandene Garagenausfahrt
- Böschungen
- Geltungsbereich angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungspläne
- BAUGEBIET ZAHL D. VOLL- GESCHOSSE, Z.B. WA I
- BAUGEBIET ZAHL D. VOLL- GESCHOSSE, Z.B. WA II
- BAUWEISE, Z.B. A
- DACHFORM + DACHNEIGUNG, Z.B. A
- GESCHOSß- GRUNDPL- ZAHL, Z.B. 0.8
- BAUWEISE, Z.B. 0.4
- Stauraum vor den Garagen Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe, gemessen von der Gehweginterkante bis zur Mitte Garagentor, einzuhalten, der von der Ver- kehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Der Stauraum gilt nicht als Stellplatz.
- Gelände- schnitte Die Höheneinstellung der Gebäude ist durch nivellierte Geländeschnitte - die den Bauanträgen beizugeben sind - festzulegen. In den Geländeschnitten ist das vorhandene und zukünftige Gelände, die Höhenlä- ge der Kellerdecke, die Straßenhöhe, Anschlußpunkte der Erschließungsanlagen lt. Tiefbauplanung etc. eindeutig darzustellen.
- Grünordnung Die im Grünordnungsplan festgelegte Bepflanzung (auch evtl. vorh. Bäume u. Sträucher) ist im Bauantrag nachzuweisen.
- Einfrie- dungen Die Einzäunung des Grundstückes sowie des Müll- tonnenstandortes sind ebenfalls im Baugesuch nachzu- weisen.
- Außenputz- verkleidung Die Außenfassade ist spätestens 18 Monate nach Einzug verputzen bzw. zu verkleiden.
- Außenan- lagen Die Außenanlagen (Grünanlagen, Zugänge usw.) sind spätestens 18 Monate nach Einzug fertigzustellen.
- Immissions- schutz Die Bewohner des Gebietes haben, bedingt durch die Nähe vorhandener Weinberge, unter Umständen Nachteile bei der Bewirtschaftung der Weinberge in Kauf zu nehmen. Bei der Bearbeitung der Weinberge ist auf die Nähe des Baugebietes Rücksicht zu nehmen. So ist z.B. für die Befliegung ein Abstand von mindestens 200 m und für die Aufstellung von Schußanlagen ein Abstand von mindestens 300 m einzuhalten.

Für diese 5. Bebauungsplanänderung gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.11.1991/22.04.1992 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 23.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Thüngersheim 0 8. OKT. 1992  
 Datum ..... 1. Bürgermeister
2. Die Beteiligung der Bürger ..... durch Aufklärung vom 04.05.1992 bis 18.05.1992 durchgeführt (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Thüngersheim 0 8. OKT. 1992  
 Datum ..... 1. Bürgermeister
3. Der Planentwurf vom 25.05.1992 wurde mit Begründung sowie Beplänen (Grünordnungsplan und Tiefbauplan) vom 0 3. AUG. 1992 ... bis ... 0 3. SEP. 1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Thüngersheim 0 8. OKT. 1992  
 Datum ..... 1. Bürgermeister
4. Der Gemeinderat hat am 10. SEP. 1992 den Bebauungsplan vom 25.05.1992 in der Fassung von ... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
- Thüngersheim 0 8. OKT. 1992  
 Datum ..... 1. Bürgermeister
5. Anzeigevermerk (§ 11 Abs. 3 BauGB).

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 0 9. OKT. 1992 ... ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Thüngersheim 0 8. OKT. 1992  
 Datum ..... 1. Bürgermeister

**G E M E I N D E**  
**THÜNGERSHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**UNTERER**  
**GEISBERG**  
**5. Ä N D E R U N G**  
**M 1:1000**

WÜRZBURG, 25. MAI 1992 PS

ARCHITEKT ARCHITECT 848

**ARCHITECT BAAB**  
**JUPP SCHUNK**  
**57 WÜRZBURG**  
**Ö Ö N N D D E S S H A N G S**