



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterer Geisberg" (Stand der 5. Änderung)
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0,8** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise
- A** bei 2 Vollgeschossen: symmetrisches Satteldach 28° - 35°
bei einem Vollgeschoss: symmetrisches Satteldach, Walmdach, einhäufig geneigtes Dach jeweils 22° - 48°
Beim asymmetrischen Dach muss eine Dachfläche mind. 45° Dachneigung haben; die Differenz zur anderen Dachneigung muss mind. 20° betragen.

- B** Bei einem Vollgeschoss und Dachgeschoss: symmetrisches Satteldach 35°
- Erhalt Laubbaumhochstamm
- Erhalt Hecke
- Anpflanzung von Sträuchern entlang der Ostgrenze des Grundstückes, vgl. Vorschlagsliste textl. Hinweis Nr. 3
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot Hecke auf 3,5 m Breite, vgl. Vorschlagsliste textl. Hinweis Nr. 3
- Pflanzgebot Vorgarten

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 2435** bestehende Flurnummern
- 87a** bestehende Gebäude
- geplante Bebauung

Textliche Festsetzungen

- 1. Einfriedungen**
Einfriedungen zum Erschließungsweg an der östlichen Grundstücksgrenze in Änderungsfläche 2 sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
 - 2. Nicht bebaute Grundstücksflächen**
Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO werden für die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke folgende Festsetzungen getroffen:
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Der Umfang der befestigten Flächen ist dabei auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen.
Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind, soweit keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse entgegenstehen, mit versickerungsfähigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, Drainpflaster u.ä. auszubilden.
Alternativ ist eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers über die belebten Bodenschichten zulässig, sofern keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse dem entgegenstehen.
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig.
 - 3. Gehölzerhalt**
Bestehende Baum- und Gehölzbestände sind auf einem Grundstücksflächenanteil von mindestens 30% zu erhalten oder flächengleich wiederherzustellen.
 - 4. Pflanzgebot Vorgarten**
Die Vorgartenzone ist zu begrünen und darf nur für notwendige Zufahrten und Zugänge auf einer Länge von max. 7,0 m je Wohngebäude unterbrochen werden.
 - 5. Rodungsarbeiten**
Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - 6. Regenwasserbewirtschaftung**
Je Wohngebäude ist eine Retentionszisterne zu errichten. Die Retentionszisterne ist so zu bemessen, dass permanent 3,0 m³ Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Das Volumen von Brauchwasserzisternen ist entsprechend zu erhöhen.
- Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner bisherigen Änderungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.**

Textliche Hinweise

1. Auf den Schutz des Oberbodens ist gemäß BBodSchG zu achten.
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).
2. Es wird darauf hingewiesen, dass § 39 BNatSchG zu beachten ist.
3. Pflanzenvorschlagsliste Straucharten, z.B.
 - Blut-Hartriegel - Cornus sanguinea
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Haselnuss - Corylus avellana
 - Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
 - Essig-Rose - Rosa gallica
 - Hundsrose - Rosa canina
 - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 - Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
 sowie weitere heimische Rosenarten

Alle übrigen textlichen Hinweise des Bebauungsplans und seiner bisherigen Änderungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Rechtliche Hinweise Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von:
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 - BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - BayBO** Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
 - PlanZV** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Thüngersheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.09.2023 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis . beteiligt.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4) Die Gemeinde Thüngersheim hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Thüngersheim, den

(Siegel)
(Röhm, 1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Thüngersheim, den

(Siegel)
(Röhm, 1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Thüngersheim, den

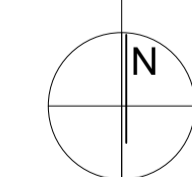
(Siegel)
(Röhm, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Thüngersheim

6. Änderung des Bebauungsplans "Unterer Geisberg"

ENTWURF

M 1:1.000



aufgestellt: 04.04.2024
geändert: ...

bearbeitet: Seifert
gezeichnet: Seifert
geprüft: Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de