



Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan.
gestützt auf Satzungsbeschluss vom **12. SEP. 1988**, BauGB bzw. BBauG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBl S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2263) und/oder § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 16.08.1976 (BGBl I S. 2257). Der Bebauungsplan wurde am **12. SEP. 1988** als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GG, § 9 BauGB und/oder § 9 BBauG, der Bau-nutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 06.08.1986 (GVBl S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Steinsacker" wird entsprechend der BauNVO § 6 als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl = GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl = GFZ 0,5

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne; Fassadenmalereien sind unzulässig.
- 1.2 Die Dächer sind als Satteldach auszuführen.
- 1.3 Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote Ziegel.
- 1.4 Bei ausgebauten Dachgeschossen sind Dachgauben (Dacherker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.
- 1.5 Dachüberstände traufseitig bis max. 40 cm, giebelseitig bis max. 30 cm.
- 1.6 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinflächen sind unzulässig.
- 1.7 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Stahl oder den unter Pkt. 1.1 genannten Materialien herzustellen.

2.0 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG, Art. 91 BayBO

- 2.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden.
- 2.2 Absperrketten und Tore zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt sind unzulässig. Der Bodenbelag der Garageneinfahrt ist aus dem gleichen Material herzustellen, wie der angrenzende, öffentliche Gehweg.

3.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauNVO

- 3.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Im Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft ist eine 3,0 m breite durchgehende Windschutzpflanzung anzulegen. Pflanzen: heimische Laubbäume, Sträucher und Hecken. Soweit kein Pflanzgebot dargestellt ist, ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. (pro Bauparzelle)

4.0 Einfriedungen

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche: Holzlattenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben. Höhe max. 1,00 m. Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig; Sockel: max. 0,15 m. Zaun: max. 0,95 m.

5.0 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.

6.0 Höhenfestsetzungen nach § 9 Abs. 2 BBauG

- 6.1 Traufhöhe bergseitig max. 3,0 m ab OK-Gelände
- 6.2 Dachneigung 40° - 52°
- 6.3 Kniestöcke werden bis maximal 50 cm zugelassen.

7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

8.0 Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend der Gemeinde anzuzeigen.

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschoßflächenzahl GFZ
		E) Dachform
		F) Bauweise

2.0 Abgrenzung (nach § 9 Abs. 7 BBauG)

- Geltungsbereich nach § 9/7 BBauG
- - - - - Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

3.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 1-11 BauNVO

MI Mischgebiet nach § 6 Bau NVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Gestaltungs- festsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten

4.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 15-18 BauNVO

- I** Zahl der Vollgeschosse als E, E + D zulässig. (E = Erdgeschoß; D = Dachgeschoß)
- 0,3** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 0,5** Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 22 BauNVO

- Offene Bauweise § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- SD Dachform: Satteldächer
Dachneigung: 40° - 52°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 23 BauNVO

- Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung.
- Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

7.0 Stellplatz- und Garagenflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG, § 12 Abs. 1 BauNVO

Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau oder Neubau in Verbindung an den Hauptbaukörper. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.

8.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben
Fahrverkehr und Fußgänger
- Öffentliche Fußwege

9.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauNVO

- Private Grünflächen
- Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.
- Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.
- Öffentliche Grünflächen

10.0 Hinweise

- Haupt- und Nebengebäude
- 87/3 Flurstücksnummern
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- 227 Höhengichtlinien (Meterlinien)
- Bauparzellenummern
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- ▲▲ Stellplatz/Einfahrt
- Trafostation

Anmerkung

1.0 Das Baugebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone der Wasserversorgung der Stadt Schweinfurt bzw. der Thereser-Gruppe. Eine Bebauung ist hier nur zulässig bei Anschluß an eine zentrale Abwasserbeseitigung.

- 1.1 Bei der Lagerung von Heizöl sind folgende Anforderungen zu beachten:
Die Auffangwannen sind entweder aus Stahlbeton mit einer Betondecke von mind. 25 cm zu erstellen, wenn es sich nicht um eigens zugelassene Lagerbehälter handelt. Auffangwannen aus Mauerwerk mit Putz und 2fachen Anstrich sind nicht zulässig. Die Lagerbehälter sind mit einer Überfüllsicherung, bei unterirdischer Lagerung zusätzlich, doppelwandig auszubilden. Im übrigen sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.02.1987 beschlossen, für das Gebiet "Steinsacker" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 23.04.1987 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG hat am 19.03.1987 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 27.05.1987 wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 13.04.1987 gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG bis 08. SEP. 88 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28. JULI 88 bekannt gemacht.

Die Gemeinde Theres hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. SEP. 1988 den Bebauungsplan i.d.F. vom 13.04.1988 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Prüfung der Unterlagen wurde durchgeführt. Habung gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

Die Bauverfahren sind im Bebauungsplan festgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.1988 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Nr.	Änderungen	gekl. an	Name	gepr. an	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan	Projekt Nr.:	88/	Prüfung:	Begründung
Vorbereitender:	Gemeinde Theres	Plan-Nr.:	1		
Landkreis:	Hallertau				
Maßstab:	1:1000	Tag:		Name:	
		entw.:	27.05.87	Städteinw.	
		gez.:	27.05.87	Herrner	
		gepr.:	27.05.87	Städteinw.	
		gekl.:	18.03.88	Herrner	
		gepr.:	19.04.88	Bauer	
Vorbereitender:	Gemeinde Theres	Entwurfverfasser:	Baur Consult	Kaufmannstr. 3	
(Datum)	10. MAI 1988	(Datum)	09.12.1987	87204Herrndorf	
				11/11 8803/8880	