

Schnitt A-A

BA I | BA II



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

**I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern 1. d. F. vom 21.11.1984 (GVBl. S. 677) und § 1, Abs. 3 des Baugesetzbuches, 1. d. F. der Bek. vom 08.10.1986 (BGBl. S. 2253)

**II Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan**  
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf Art. 25 GO, § 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), der Bauzonierungsordnung 1. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Art. 91, Abs.1 der Bayerischen Bauordnung (Bay RS 2132-1) geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214 und 16.07.1986 (GVBl. S. 135) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 - PlanZV 81 vom 30.07.1981 (BGBl. S. 833), und der Planungshilfen für die Bauteilplanung

**III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise**  
**1.0 Allgemeines**  
 Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 9,17... ha und wird in zwei Bauabschnitte unterteilt.  
 BA I umfaßt eine Fläche von 5,88... ha und BA II ...3,29... ha

**2.0 Art der baulichen Nutzung**  
 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Sauleite" wird entsprechend der Bau NVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

**3.0 Maß der baulichen Nutzung**  
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
 Geschöfllächenzahl (GFZ) 0,8 bei I + D  
 Geschöfllächenzahl (GFZ) 1,2 bei II + D

**4.0 Bauweise**  
 Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.  
 Als Bauformen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Die einzelnen Bereiche sind durch Punktlinie nach PlanZV. 15.14 gekennzeichnet.

**5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
**5.1** Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen.  
**5.2** Für die Außenbehandlung der Holzbauteile sind Naturfarben zu verwenden. Tieffarbene bis schwarze Farbtöne sind nicht gestattet.

**5.3** Die Dächer sind als Satteldach, Pultdach oder Krüppelwalmdach auszuführen.  
**5.4** Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote Ziegel, oder Betondachsteine  
**5.5** Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben (Dachraker) 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. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anfallspunkt gerechnet. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.

**5.6** Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm giebelseitig bis max. 40 cm  
**5.7** Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinflächen sind unzulässig.  
**5.8** Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen

**6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)**  
**6.1** Traufhöhe bergseitig: max. 3,50 m ab OK Gelände bei I-geschossiger Bebauung max. 6,00 m ab OK Gelände bei II-geschossiger Bebauung Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 0,50 m über OK Gelände  
**6.2** Dachneigung: 38° - 48°

**6.3** Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempeil.  
**7.0 Nebenanlagen**  
 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine Grenzbebauung vorgenommen wird. Garagengebäude müssen in der Dachneigung und der Dachform mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen in 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, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.  
 Stellplätze sollen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decke usw.)  
 Absperrketten und Tore zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenzufahrt sind unzulässig.  
 Garagenzufahrten unter Straßenniveau sind nicht zulässig.  
**8.0 Grünflächen**  
**8.1** Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.  
 Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert und gestört werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Im Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft ist eine 5,00 m breite durchgehende freiliegende Windschutzpflanzung anzulegen. Diese liegt im öffentlichen Bereich. Exotische Pflanzen sind unzulässig. Pflanzen: heimische Laubbäume, Sträucher und Hecken  
 Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:  
 Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche  
 Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartweigel, Holunder, Kreuzdorn, Wildrosen  
 Soweit kein Pflanzgebot dargestellt ist, ist je Grundstück mind. ein großkroniger einheimischer Laubbau, oder 3 Obsthochstämme bis zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten. Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.  
**9.0 Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedigungen abzustimmen. Als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung, Bruchsteinmauerwerk oder geputzte Mauerscheiben vorzusehen. Höhe max. 1,00 m.  
 Der Zaun kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubbäumen angeordnet werden. Auch sind Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien möglich. Jägerzäune sind nicht zugelassen.  
 Die Erstellung eines Sockels ist zulässig, dieser ist jedoch als geputzte Mauerscheibe oder in Bruchsteinmauer zu erstellen. Klinker sind nicht zulässig.  
 Sockelhöhe: max. 0,20 m  
 Zaun: max. 0,80 m  
 Zwischen und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerscheiben nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.  
**10.0 Mülltonnen** sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.  
**11.0 Bodenfunde**  
 soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt 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	Geschöfllächenzahl GFZ
		E	Dachform
		F	Bauweise

**2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB**

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsgrade
- Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

**3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit den in den Textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungssetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.

**4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)**

I + D Erdgeschoß + Dachgeschoß  
 II + D Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß  
 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
 0,8 1,2 Geschöfllächenzahl GFZ § 20 BauNVO

**5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- △ Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- △ Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- SD, KD, PD Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach
- Dachneigung: 38° - 48°

**6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**7.0 Stellplatz- und Garagenflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1)**

- Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend, Grenzbebauung ist für Garagen gefordert, wobei der im Bebauungsplan festgelegte Standort zwingend ist. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.

**8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben Fahrverkehr und Fußgänger
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen)
- Öffentliche Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche

**8.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

- Sichtflächen von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straße hinausragen, freizuhalten Fläche Bestehendes Gelände ist ggf. entsprechend abzutragen (siehe Art. 26 Bay. Str. WG)

**9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

- Mögliche Grünflächen
- Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grünorten sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft, Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist mind. ein großkroniger Laubbau (Hochstamm) zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.
- Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung zur freien Landschaft hin.
- Pflanzempfehlung für Bäume und Sträucher
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

**10.0 Hinweise**

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Böschungen
- Bauzellennummer
- Ver- und Versorgungsleitungen unterirdisch oberirdisch
- Stellplatz/Einfahrt
- Höhenschichtlinien
- Schnitt
- Graben zur Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Außengebieten
- Trafostation
- Containerstellplatz für Wertstoffe
- Bauabschnittstrennung
- BA** Bauabschnitt

**VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**  
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.09.1993 beschlossen, für das Gebiet "Sauleite" eine Bebauungsplanänderung im Bereich der Mehrfamilienhausparzellen zu beauftragen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1. Bürgermeister  
 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ... stattgefunden.

1. Bürgermeister  
 Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes "SAULEITE" in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsergebnisses des Gemeinderates vom ... gemäß § 2 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.  
 Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert worden.

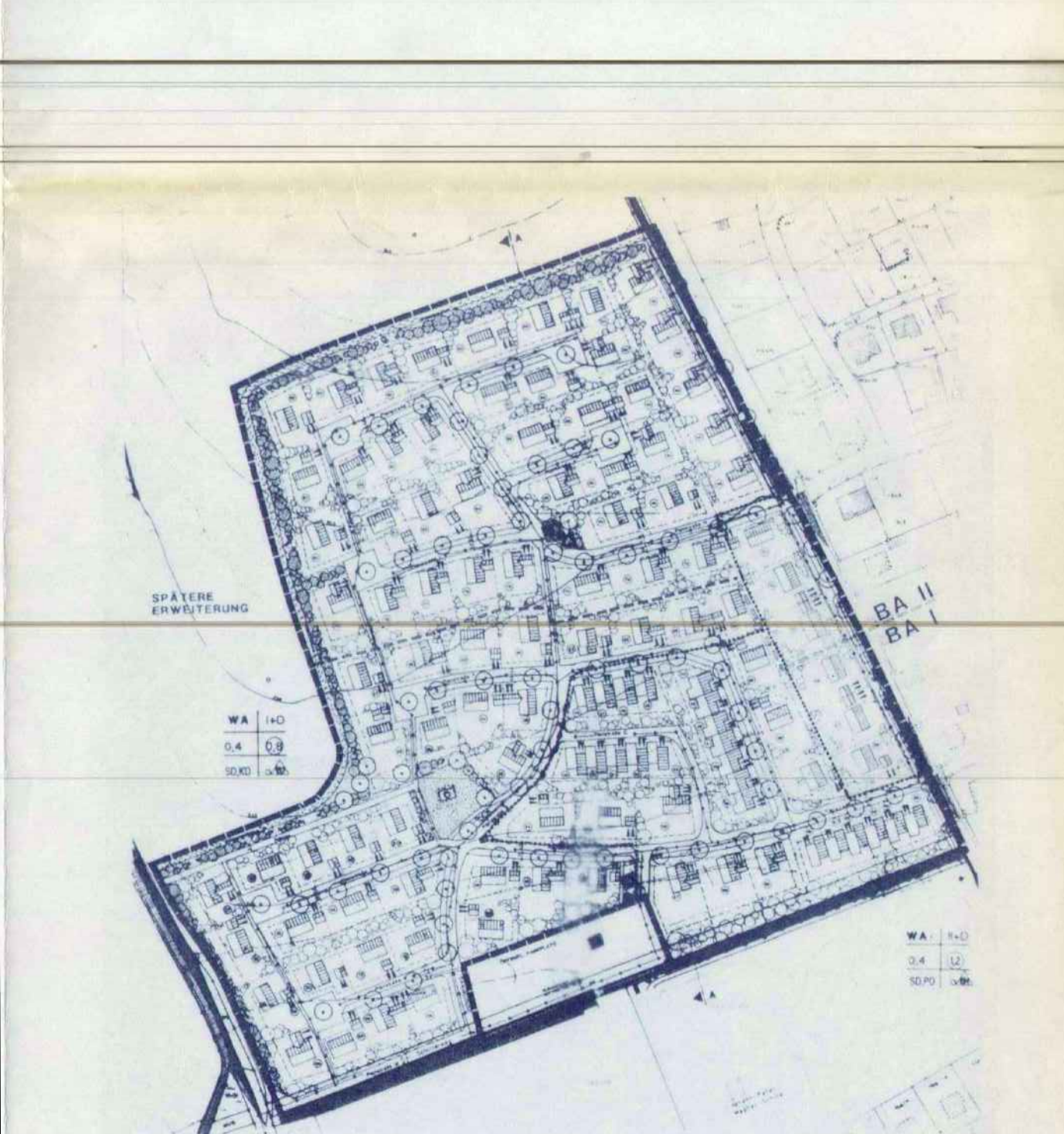
1. Bürgermeister  
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1. Bürgermeister  
 Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.  
 Das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... mitgeteilt.

1. Bürgermeister  
 Die Gemeinde Theres hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.09.93 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes  
 Siegel, Unterschrift  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes "SAULEITE" wurde am 14.09.94 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Theres zu jeder Zeit im Einsichtsbüro 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.

1. Bürgermeister



mit 2. Bebauungsplanänderung 20.07.1994

Nr.	Änderungen	gepl. am:	Name:	gepl. am:	Name:
Vorhaben:	Bebauungsplanänderung Gemeinde Theres OT Obertheres Haßberge	Anlage:	Begründung	Plan Nr.:	Projekt Nr.:
Landkreis:	Wohngbiet "SAULEITE"	ents.:	18.12.93	Tag:	1D
Maßstab:	1:1000	gep.:	20.12.93	U. Weber	
Vorbereitender:	Gemeinde Theres Hauptstraße 3 97531 Theres	Erhebungsleiter:	Technisches Büro Werner Oskar Serrand-Straße 3a 97483 Eitmann/Main	Datum:	21.12.1993
	1. Bürgermeister				