



**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der Nutzung.**  
 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß Bau N.O. festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

**2. Maß der baulichen Nutzung.**  
 Zulässig Erdgeschoss mit teilweise ausgebautem Untergeschoss.  
 Grundflächenzahl max. GRZ = 0,4  
 Geschossflächenzahl max. GFZ = 0,6  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm. Für das Neubaugebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.  
 Die Garagen sind soweit sie nicht ins Gebäude einbezogen werden an den besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten.

**3. Gestaltung der Gebäude.**  
 Als Dachformen sind entsprechend den zeichn. Festsetzungen Satteldächer zugelassen. Kniestocke über 30cm und Dachaufbauten sind nicht zugelassen.  
 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen, ausnahmsweise wird die Verkleidung kleinerer Teilflächen mit Holz, Naturstein oder Kunstschiefer zugelassen. Für die Farbgebung sind gedeckte Farben zu verwenden, leuchtendes Weiß und grelle Farben sind nicht zugelassen.  
 Die Dacheindeckung ist in den Farben Rot, Braun oder Schiefergrau auszuführen. Großformatige Dachplatten aus Wellenblech und anderen Baustoffen sind nicht zulässig.

**4. Höhenlage der Gebäude.**  
 Traufhöhe der Gebäude darf bergwärts max. 3,45m und talwärts max. 6,00m betragen. Die bergseitig der Straße liegenden Garagen dürfen mit ihren Fußböden bis 30cm über Straßenniveau liegen.  
 Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammenge-

baut werden, müssen in ihren Abmessungen und Gestaltung eine bauliche Einheit bilden.

**5. Einfriedung und Außenanlagen.**  
 Entlang den öffentlichen Straßen sind Einfriedungen bis 100m Höhe zulässig, bestehend aus Holz oder Metall mit max. 30cm hohem Sockel. An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,30m Höhe aus Drahtgeflecht mit max. 30cm hohem Betonsockel zugelassen.  
 Die Sockelhöhen müssen parallel zum Gelände verlaufen. Die Stell- und Freiflächen vor den Garagen dürfen keine Einfriedung erhalten. Die Freifläche zwischen der Straße und dem Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten. Die zeichnerischen Festlegungen für die Bepflanzung mit heimischen mittelkrönigen Laubbäumen auf jedem Grundstück ist zu beachten.

**PLANZEECHEN FÜR DIE FESTSETZUNG**

- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- = Baulinie
- = Baugrenze
- = Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangaben
- = Pflanzgebiet für mittelkrönigen heimischen Laubbäume, geringfügige Änderung des Standorts ist möglich.
- = Pflanzgebiet für Winterlinden
- = Pflanzgebiet für heimische Buschgruppen
- = Fläche für Garagen Flachdach oder flachgeneigt (bis max. 7°) Eindeckung Eternit oder Pappe
- = Zulässig Erdgeschoss mit teilweise ausgebautem Untergeschoss Traufhöhe max. 3,45m hangseitig und max. 6,00m talseitig
- = Dachform des Wohngebäudes Satteldach 30° ± 5°
- = Verbindliche Hauptfirstrichtung
- = Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrverkehr)
- = Bestehende Grundstücksgrenzen
- = Festsetzung für die Teilung der Grundstücksgrenzen
- = Flurstücksnummer
- = Hauptversorgungsleitung
- = Öffentliche Verkehrsfläche (Fußgänger)
- = Vorhandene Wohngebäude
- = Vorhandene Nebengebäude
- = Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- = Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- = Öffentliche Grünfläche

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 B.BauG am 27. Juli 1981 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 5 B.BauG in der Zeit vom 07. Feb. 1983 bis 10. März 1983 öffentlich ausgestellt und Dauer der Auslegung wurden am 26. Jan. 1983 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 18. April 1983 gemäß § 10 B.BauG als Satzung beschlossen.

Genehmigungsvermerk:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 B.BauG am ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

**Gemeinde Theres**  
**Landkreis-Hassberge**  
**1. Änderung Des Bebauungsplanes „Schafhof“**

**Maßstab 1 : 1000**

Planung im Oktober 1982

Arch. Ing. A. 77-15k  
 Tel. 036 820  
 Mail 07  
 8720