



**ZEICHENERKLÄRUNG**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

Das Gebiet wird in

- a) Mischgebiet
- b) Allg. Wohngebiet
- c) Sondergebiet

unterteilt.

a) **MISCHGEBIET** zulässig sind Bauvorhaben gem. § 6 BauNVO ohne Einschränkung  
 b) **ALLG. WOHNGEBIET**, zulässig sind Bauvorhaben gem. § 4 BauNVO ohne Einschränkung  
 c) **SONDERGEBIET**, für Kleingärten, zulässig sind Gartenhäuser bis max. 10,00 qm Grundfläche zuzüglich eines Vordaches von max. 1,00 qm. Je Grundstück darf nur 1 Gebäude errichtet werden.

**MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:**  
 bei offener Bauweise: 500 qm  
 bei geschlossener Bauweise: 200 qm

**ABGRENZUNG**  
 - - - - - unterschiedlicher Nutzung

**II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

a) **MISCHGEBIET** Für die Wohngebäude ist 2-geschödig Bauweise zwingend vorgeschrieben. Die Nebengebäude sind straßenseitig anzuordnen, die im Plan dargestellte First-richtung ist verbindlich. Nebengebäude sind nur in eingeschödigter Bauweise zulässig. Max. Traufhöhe 4,0 m. Für das Gebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben, abweichend von Art. 6 u. 7, 3 Bay. No. dürfen Nebengebäude als einseitige Grenzbebauung errichtet werden.

b) **ALLG. WOHNGEBIET** Für Wohngebäude ist entsprechend den Planzeichen 2-geschödig, 1 1/2 geschödig und 1-geschödig Bauweise zwingend vorgeschrieben. Die im Plan dargestellte First-richtung ist verbindlich. Nebengebäude soweit zulässig u. Garagen dürfen nur eingeschödig errichtet werden, innerhalb der Baugrenzen. Die mit Planzeichen festgelegte Bauweise (offene und geschlossene) ist für die betreffende Bauart verbindlich. Die Gestaltung der einzelnen Hauspartien ist laut Gestaltungsbeschreibung auszuführen.

c) **SONDERGEBIET FÜR KLEINGÄRTEN** Zulässig sind eingeschödig Gartenhäuser für die Unterbringung von Gartengeräten und als Schutzraum gegen Vitterungseinflüsse. Der Einbau eines Vorrates und Feuerstellen ist nicht zulässig. Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

Für die Nutzung der Grundstücke sind die für die einzelnen Bauquartiere angegebenen Grund- u. Gesch. flächenzahlen verbindlich. (siehe Nutzungsschema)

**Planzeichen für die Nutzung der Grundstücke**

Nutzungsschema	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	z.B.
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl	WA 0,3
Baumassenzahl		Bauweise	0,4

**III. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:**

Dachform der Gebäude entsprechend den Planzeichen für einzelne Bauquartiere. Kniestricke und Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Vordächer für die Dachkonstruktion bis 0,30 m Höhe sind zulässig.  
 Dachneigung der Garagen 0 - 10°. Dachform der Garagen: massives Flachdach od. flachgeneigtes Pultdach mit beliebiger Tragkonstruktion.  
 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Ausnahmeweise sind die Verkleidung kleinerer Teilflächen mit Holz, Naturstein u. Kunstschiefer zugelassen. Kunstschiefer ist jedoch nur innerhalb der Giebel-dreiecke zulässig. Die Farbgebung der Fassaden muß in gedeckter Farbe erfolgen.  
 Die Dachneigung ist in den Farben Rot, Braun od. Schiefergrau auszuführen. Großformatige Bedachung aus Wellblech od. u. anderen Baustoffen sind nicht zugelassen.  
 Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengestrichelt werden, müssen in gestalterischer Sicht und in ihren Abmessungen gemeinsam mit der Nachbargarage eine bauliche Einheit bilden. Die höhenmäßige Einstellung der Garagen hat so zu erfolgen, daß alle talseits der Straße liegenden Garagen mit der Oberkante des Garagenfußbodens nicht über Straßenniveau liegen.

**GESTALTUNG DER EINZELNEN HAUSTYPEN:**

- I 1 Vollgesch. 1 Vollgesch. mit Satteldach  
Dachneigung 25 bis 30°  
Traufhöhe bergseits max. 3,30 m
- II 2 Vollgesch. zwingend, mit Satteldach  
Dachneigung 25 bis 30°  
Traufhöhe max. 4,20 m
- I 1,15 1 Vollgesch. mit Sockelgesch. als Vollgesch. (Hangbauweise)  
Dachneigung 15 bis 20°  
Traufhöhe talseits max. 5,70 m  
Traufhöhe bergseits entsprechend naturl. Geländeverlauf
- I 1,15 1 Vollgesch. mit Sockelgesch. als Vollgesch. (Hangbauweise) mit Flachdach  
Traufhöhe talseits max. 5,70 m  
Traufhöhe bergseits entsprechend naturl. Geländeverlauf
- III Nebengebäude im Mischgebiet  
1 Vollgesch. zulässig  
Traufhöhe max. 4,00 m  
Dachneigung bis max. 15°

Gartenhäuser nur im Sondergebiet für Kleingärten zulässig. Ausführung im Massiv- od. Leichtbauweise. Satteldach mit 15 - 20° Dachneigung. Außenwände mit Holzverkleidung. Dachpappe zulässig. Max. Traufhöhe = 2,30 m. Überbaute Fläche max. 10,00 qm + 4,00 qm für Vordach bzw. Dachüberstände.

**Einfriedigungen:**

- a) zur öffentlichen Verkehrsfläche  
Sockelmauerwerk in Bruchstein od. Sichtbeton max. 0,30 m hoch. Zaunausführung in Holz (evtl. Nagerbau) Schiedeleisen od. Maschendraht mit Profilstahlposten u. Hinterpfählung. Höhe einschl. Sockel max. 1,10 m
- b) zwischen den Grenzen  
Maschendrahtzaun mit oder ohne Sockel max. 1,30 m hoch
- c) Die Freifläche zwischen Wohnhaus und Verkehrsfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- d) Einfriedigung der Kleingartenanlagen  
Als Einfriedigung sind Maschendrahtzaune mit Metall- od. Holzposten zugelassen. Max. Höhe 1,00 m.
- e) Höhenunterschiede im Gelände und im Bereich der Grundstücksgrenzen sind durch flächengenaue Abstufungen hinter den Einfriedigungen auszugleichen.

**IV. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- 1 Pflanzangebot für heimischen Laubbaum (mittlerer Wuchshöhe)
- 2 Pflanzangebot für Buchenarten aus heimischem Gebirgen
- 3 Grundstücks-Ein- u. Ausfahrten, die beim Straßenbau berücksichtigt werden
- 4 geplante Grundstücksteilung

**PLANZEICHEN FÜR HINWEISE: (BESTANDSANGABEN)**  
 z.B. 115  
 1 Grundstückskörper  
 2 Grundstücksgrenze  
 3 Wohngebäude  
 4 Wirtschafts- u. Industriegebäude  
 5 Freileitung UND

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG wurde vom 20.10.77 bis 21.11.77 in Rathaus der Gemeinde Obertheres öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 22.10.77 ortsüblich bekanntgemacht.

Obertheres, den 21. Nov. 1977  
 Gemeindevorstand  
 Gemeindevorsteher  
 (Bürgermeister)

Der Gemeinderat von Obertheres hat mit Beschluß vom 5. Dec. 77, den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG sowie Art. 107 BayVerf mit der VO v. 22.5.61 als Satzung beschlossen.

Obertheres, den 5. Dec. 1977  
 Gemeindevorstand  
 Gemeindevorsteher  
 (Bürgermeister)

Das Landratsamt Hassberge hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 27.02.78 gemäß § 11 BBauG genehmigt.  
 IV. 56 d. 2

Obertheres, den 02.03.78  
 Gemeindevorstand  
 Gemeindevorsteher  
 (Bürgermeister)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 27.02.78 bis 28.03.78 in Rathaus von Obertheres gemäß § 12 Satz 1 und 2 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde am 15.02.78 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Obertheres, den 15.02.78  
 Gemeindevorstand  
 Gemeindevorsteher  
 (Bürgermeister)

**LAUT AUFTRAGEN GENEHMIGT**  
 GEMEINDE OBERTHERES MIT BESCHLUSS VOM 5. DEC. 77  
 HASSBURGEN 27. 2. 78  
 LANDRATSAMT HASSBERGE

GEMEINDE OBERTHERES LANDKREIS HASSBERGE  
**BEBAUUNGSPLAN „SCHAFFHOF“ 2.15**  
 MASSTAB 1:1000

PLANING: M. JANUAR 1972

DER ARCHITEKT: *[Signature]*

IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NORD-OST VOM JUNI 1965