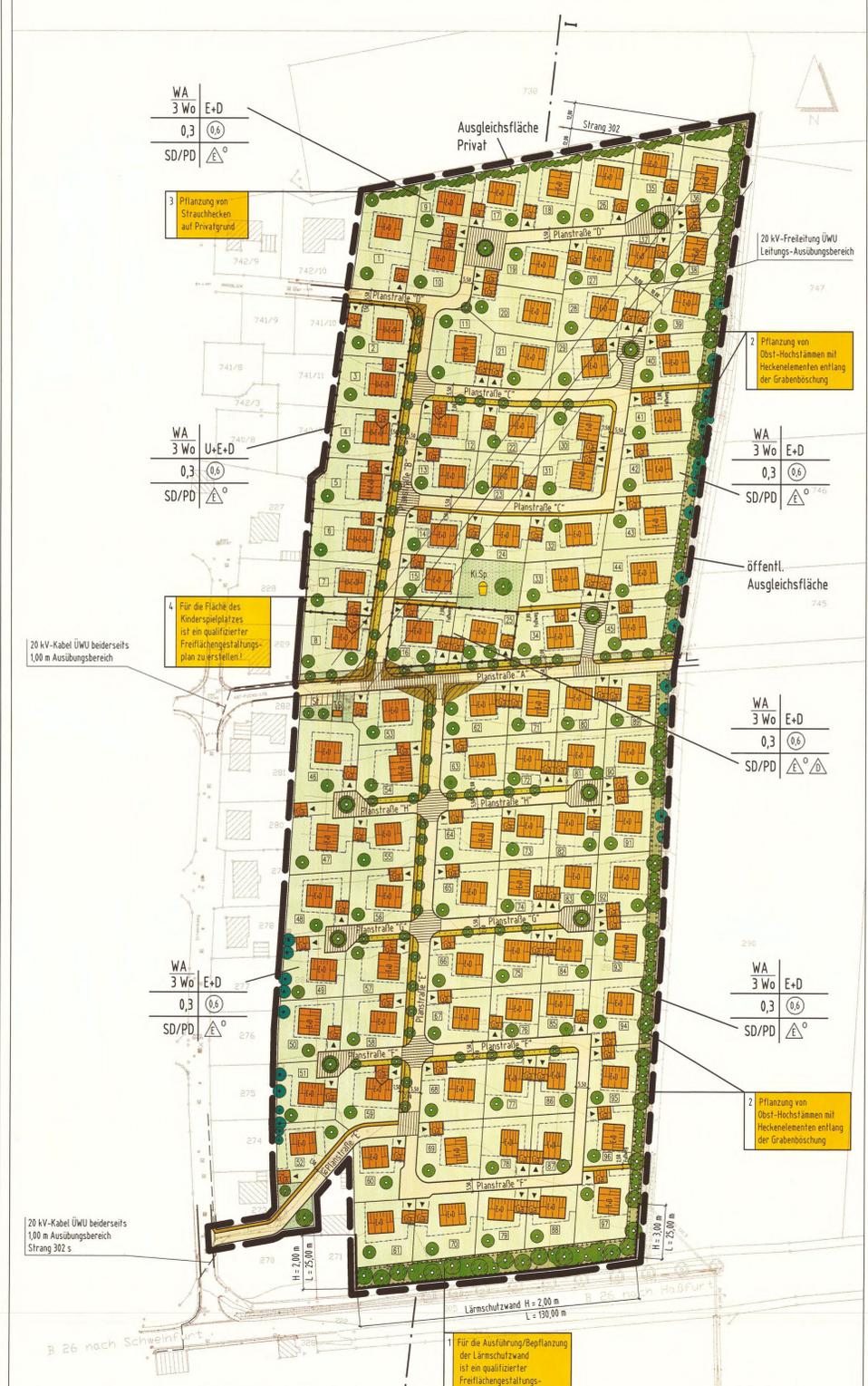
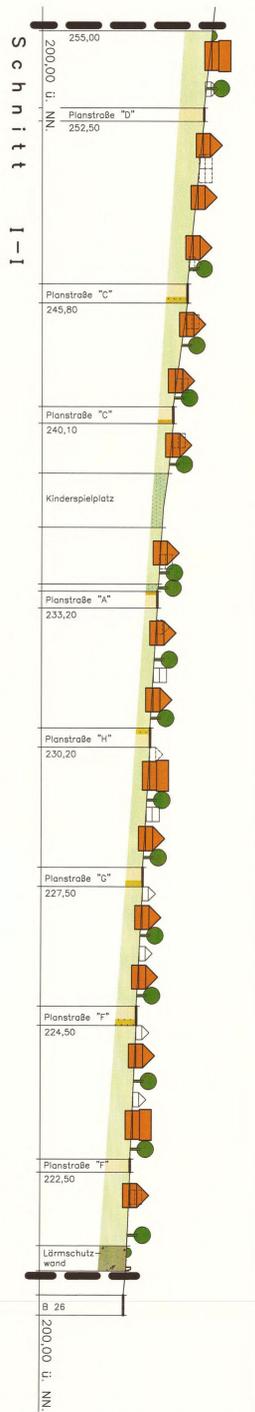


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 Nr. 11/009
 Stand: 21.12.2000
 Unterttheres
 Gemeinde Theres



Untertheres



Legende

I. Textliche Festsetzungen

Preamble
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2161, berichtigt BGBl. 1998, S. 37).
 Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
 Der Bebauungsplan wurde am ...11.12.2000... als Satzung beschlossen.

Festsetzungen:

- Nutzungsschablone**
 A) Art der baulichen Nutzung
 B) Zahl der Vollgeschosse
 C) Grundflächenzahl GRZ
 D) Geschossflächenzahl GFZ
 E) Dachform
 F) Bauweise

2. Art der baulichen Nutzung
 Das Gebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen.

3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 BauGB, § 17 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B.
- Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
- Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze

4. Bauweisen, Baugrenzen
 (§ 9 BauGB und § 22/23 BauNVO)
 Für das Gebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

- Offene Bauweise
 4.1.1 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig
- Dachform: Satteldach/Pultdach
- Baugrenze

5.5.1 Straßenverkehrsflächen
 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 5.2.1 Wohnwege - verkehrsberuhigte Zone

- Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. Die nach BayBO erforderlichen Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Für die Garagenzufahrten und für die Stellplätze sind offene Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Natursteinpflaster mit Rasenfuge etc.). Eine Vollverasphaltung ist unzulässig (z.B. mit Schwarzdecke).
 5.4.1 Garagen
 5.4.2 Stellplätze

6. Flächen für Versorgungsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Trafostation
 6.2 Freileitung (20 kV-Kabel UfW). Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsübungsgebiet dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die UfW AG die detaillierten Baupläne.

7. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Bestand
 Vorhandener Pflanzenbestand (Obstbäume und Gehölzkomplexe) ist zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen, soweit er nicht zur Verwirklichung des genehmigten Bauvorhabens notwendig beseitigt werden muß.

7.1.1 Einzelbaum, Baumgruppe ist zu erhalten.
 7.1.1.1 Gehölzbestand ist zu erhalten.

7.2 Planung
 Die Bepflanzung von Einfriedungen zur freien Landschaft sollte mit bodensaugenden, heimischen Laubstrüchern oder Hecken aus blühenden und Früchte tragenden Gehölzen hinterpflanzt werden.
 Die übermäßige Verwendung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

7.2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20).

7.2.2 Obstbaum- und Gehölzpflanzung. Die Sortenauswahl erfolgt gem. Liste in der Begründung.

7.2.3 Laubbäume, Obstbaum auf Privatgrund. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die Sortenauswahl erfolgt gemäß Liste in der Begründung.

7.2.4 Solitärbaum, Groß-, Klein-, öffentlich, Baumgröße mind. 18 - 20 St. Uf.
 Folgende Arten sind zur Auswahl:
Großkrone:
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Acer platanoides Spitzahorn
 Fraxinus excelsior Esche
Kleinkrone:
 Sorbus aria Mehlbeere
 Carpinus betulus Hainbuche
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Acer campestre Feldahorn

Planzeichen:

A	B
C	D
E	F

WA

WA
3 Wo

E+D

0,3
0,6

SD/PD

o

SD/PD

SD

St.

- Gehölzpflanzung, Heckenpflanzung (öffentlich). Die Artenauswahl erfolgt gemäß Liste i. d. Begründung.
- Heckenpflanzung auf Privatgrund. Die Sortenauswahl entsprechend Pflanzliste i. d. Begründung.
- Extensivgrünland; gelegentlich mähren inkl. Mähutfernung.
- Öffentliches Grün
- Stellplätze in Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster.
- Privates Grün

7.3 Allgemeines

7.3.1 Spielplatz

8. Gebäude

8.1 Gebäudetypen

- Mögliche Gebäudesetzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dachneigung 36° - 45°, 1 Vollgeschoss. Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzliches Vollgeschoss).

- Mögliche Gebäudesetzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dachneigung 36° - 45°, 2 Vollgeschosse, Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzliches Vollgeschoss).

8.2 Die Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigem Grundriss zu errichten. Die einzelnen Hauptkörper müssen klar erkennbar bleiben.

8.3 Die Gebäude sind vorrangig als Putzbauten zu erstellen. Massivholzbauten sind zulässig.

8.4 Verbindende Zwischengebäude müssen sich von den Hauptkörpern deutlich absetzen. Die Traufhöhe darf maximal die Traufhöhe des Hauptbaus erreichen. Sie sind, soweit sie Garagen beinhalten, an den Ein- bzw. Ausfahrtsseiten mind. 5,00 m von den öffentl. Straßenbereichen abzusetzen.

8.5 Anbauten müssen sich vom Hauptkörper deutlich absetzen und dürfen maximal die Traufhöhe des Hauptbaus erreichen.

8.6 Höheneinstellung
 Die Erdgeschosshöhe (Fußbodenhöhe) darf max. 50 cm, bei geneigtem Gelände hangseitig maximal 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Maßgebend ist dabei der Mittelwert zwischen den beiden Hauskanten. Bergseitige Traufhöhe max. 3,20 m, talseitig bei zweigeschossigen Gebäuden max. 5,00 m.

8.7 Dachausbildung:
 8.7.1 Die Dächer sind als Satteldach oder als versetztes Pultdach mit mittigem First auszubilden. Krüppelwalm ist zulässig. Dachneigung auf beiden Dachflächen identisch.
 8.7.2 Die Dachneigung wird mit 36° - 45° festgesetzt.
 8.7.3 Dachüberstände
 maximaler Überstand am Ortsgang: 50 cm
 maximaler Überstand an der Traufe: 50 cm

8.7.4 Konstruktive Kletterlager sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

8.7.5 Dachausbau ist grundsätzlich möglich. Giebeln müssen einen Mindestabstand von 2 Sparrenfeldern (2,0 m) zum Ortsgang einhalten. Es darf auf jedem Gebäude nur eine Dachgaubenform gewählt werden.

8.7.6 Dachflächenfenster sind möglichst zu vermeiden. Bei Ausführung ist pro Dachseite nur 1 Format zulässig.

8.7.7 Dachdeckung: Ziegel, in Form von Biberschwanz- und Pfannenziegeln. Farbton Rot bzw. Braun. Gründächer sind zulässig.

8.7.8 Garagen
 Die Oberkante des Garagenbodens darf nicht über dem Straßen- bzw. Wohnwegniveau liegen. Bei geneigtem Gelände dürfen die hangseitig der Zufahrtsstraße gelegenen Garagen maximal auf dem Niveau 0,10 gegenüber dem Straßenniveau eingestellt werden. Ansonsten gelten die vorherigen Festsetzungen (§ 3, § 4, § 5).

9. Einfriedungen, Böschungsmauern

9.1 Grundstückseinfriedungen an der Straße bzw. am Wohnweg in Form von:
 - Holzlattenzäunen, senkrechte Latten, Zaunhöhe einschli. Sockel, max. 1,00 m.
 Einfriedungen auf der Gartenseite sind möglich in Form von:
 - Maschendrahtzaun, dicht eingegrünt, maximal 1,00 m hoch, ohne Sockel

9.2 Böschungsmauern auf Grundstücksgrenzen und innerhalb der Grundstücke dürfen fallseitig max. 80 cm hoch sein. Material: Naturstein, Mauerwerk verputzt, Sichtbeton.

10. Öffentliche Flächen

10.1 Straßen
 Die Haupterschließungsstraßen werden mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn (asphaltiert) und einem daran anschließenden Mehrzweckstreifen (Parken) von 2,00 m Breite und einem Gehsteig von 1,50 m Breite (einsellig, siehe planliche Festsetzungen) ausgebaut.

10.2 Fußwege
 Breite 2,00 m (siehe zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan). Die Oberflächen dürfen nicht asphaltiert werden.

Sämtliche Versorgungsteilungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon etc.) werden im Bereich öffentlicher Flächen verlegt.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungstärken

11.3 Sichtdreiecke
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragen, frei zu machen und dauernd freizuhalten.
 Bestehendes Gelände ist erforderlichenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist. Die Bepflanzung mit 1 bis 2 Einzelbäumen sowie durchsichtige Einfriedungen innerhalb der einzelnen Sichtflächen sind im Einzelfalle im Benehmen mit der Gemeinde Theres zulässig.

11.4 Der Einbau von Rückstauklappen in die Gebäudeentwässerung wird zwingend vorgeschrieben. Die Hauseigentümer sind in eigener Verantwortung zur Einhaltung der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) verpflichtet.

12. Hinweise

12.1 Lärmschutz
 Für die 5 Bauparzellen (Bauplatz-Nr. 61, 70, 79, 88 u. 97) direkt an der B26 wird empfohlen, dass die Schrägmaße und Kinderzimmer im Dachgeschoss, die auf der Lärmzugewandten Hausseite (Süd) liegen, auch von Norden belüftet werden können.

12.2 Lärmschutzwand
 Die Lärmschutzwand an der Südseite des Baugelbietes (B26) ist entsprechend dem Berechnungsfall 4 der schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro Hünke v. 16.08.2000) auszuführen.

III. Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat der Gemeinde Theres hat in seiner Sitzung vom 04.07.1995, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.1995, ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 08.05.2000 bis 19.05.2000 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 11.09.2000, wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2000 bis 30.11.2000, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 19.10.2000, ortsüblich bekanntgemacht.

1. Bürgermeister Datum 06.12.2000

Der Gemeinderat der Gemeinde Theres hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.09.2000, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 11.12.2000, als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister Datum 11.12.2000

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Hallberg.

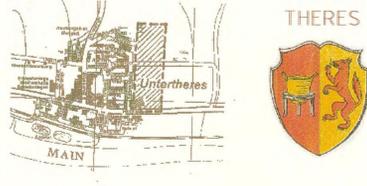
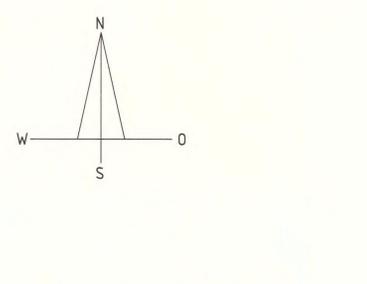
Landratsamt Hallberg Datum

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 14.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Theres, Rathausstraße 3, 97531 Theres zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie gemäß § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

1. Bürgermeister Datum 21. Dez. 2000

II. Zeichenerklärung für Hinweise



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE THERES "UNTERTHERES OST"

AUGESTELLT: Hallfurt, 08/04/1999
 Ergänzt: 20/03/2000
 Ergänzt: 11/09/2000

ERNST MUNKEL TRUCHSESSGASSE 3 97437 HASSFURT RUF: 09521/7979

MASSTAB 1 : 1000