**Zeichnerische Festsetzungen**

- Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung "Gesamtbebauungsplan Teil I"
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- II/I — Zahl der Vollgeschosse als bauliches Höchstmaß: bergseits 1 Vollgeschoss, talseits 2 Vollgeschosse
- 0,4 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- SD, WD — zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach
- DN 28°- 45° — zulässige Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baumfallgrenze

**Zeichnerische Hinweise**

- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan Teil I" (Teilbereich)
- bestehende Grundstücksgrenze
- 1331 — bestehende Flurnummern
- bestehende Gebäude
- Waldfläche außerhalb Geltungsbereich

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.d. Fassung vom 20.09.2013. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V. m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
**2.1 Höheneinstellung der Gebäude**
a) Die Oberkante Keller- bzw. Untergeschossdecke darf für talseits der Straße liegende Gebäude max. 0,30 m über OK Gehsteig liegen (gemessen an der höchsten Gehsteigkante innerhalb der Gebäudelänge).
b) Ist die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung von Art. 2 Abs. 5 BayBO und nach der zulässigen Höheneinstellung gemäß Punkt a) dieser Festsetzung aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes nicht gegeben, so ist zusätzlich ein Unter- bzw. Sockelgeschoss zulässig, soweit die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten und die notwendigen Abstandsflächen hierdurch nicht unterschritten werden.
Dieses Unter- bzw. Sockelgeschoss darf max. 2,00 m aus dem vorhandenen Gelände herausragen.

**3. Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**4. Größe der Baugrundstücke**
Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser mindestens 400 qm und für Doppelhäuser (pro Haushälfte) mindestens 300 qm.

**5. Örtliche Bauvorschriften**
5.1. Dächer
5.1.1 Dachform
Bei einhüftig geneigten Dächern kann die eine Dachneigung 45° überschreiten, die andere Dachneigung muss in diesem Falle 25° unterschreiten. In Hanglage muss die steilere Dachneigung talseits angeordnet werden.
5.1.2 Dachgauben und Kniestöcke
Gauben sind bei einer Dachneigung < 38° nicht zulässig.
Kniestöcke sind bei einer I/II - Bauweise mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

5.2 Anpassungsgebot
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude bzw. Garagen in der Gestaltung sowie in den Dimensionen der Dachform und Dacheigung einander anzupassen.

**6. Geländeveränderungen und Stützmauern**
6.1. Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m vom natürlichen Gelände zulässig. Entstehende Böschungen sind bis zu einem Verhältnis von max. 1:2 zulässig.

6.2. Stützmauern
Stützmauern zur Abfangung von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

**7. Garagen**
Für Gebäude, die talseits der Straße liegen, sind die Garagen in das Hauptgebäude mit einzubeziehen, wenn die Garagen talseits die Höhe von 2,75 m, vom natürlichen Gelände aus gemessen, überschreiten.

**8. Einfriedungen**
Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten.Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,30 m betragen.

Zulässiges Material für Einfriedungen: Eisenzaun mit senkrechten Stützen, Holzzaun oder Maschendraht hinterpflanzt. Die Einfriedung mit Stacheldraht ist unzulässig.

**9. Grünordnung**

**Pflanzgebote**
Bäume ohne Standortbindung
Je (angefangenen) 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Auswahlliste anzupflanzen. Die Anforderungen der FLL-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (Durchwurzelbarer Raum mind. 12 m³),Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm oder hochstämmiger Obstbaum H, 2xv, StU 8-10 cm.
Ein bestehender erhaltener, hochstämmiger Laubbaum (Eiche, Obstbäume) ist hier anzurechnen.

**Erhaltungsgebote**
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig nachzupflanzen bzw. wiederherzustellen.

Pflanzgebote Auswahlliste hochstämmige Bäume 2. / 3. Wuchsordnung

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer monspessulanum | - Französischer Ahorn |
| Amelanchier spec. | - Felsenbirne |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Crataegus spec. | - Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn |
| Fraxinus spec. | - Mannaesche, Amerik. Eschen |
| Parrotia persica | - Eisenholzbaum |
| Pyrus spec. | - Stadtbirnen |
| Prunus spec. | - Zierkirsche oder Vogel-Kirsche |
| Magnolia kobus | - Magnolie |
| Malus spec. | - Zierapfel |
| Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Tilia cordata | - Winter-Linde z.B. „Rancho" oder „Roelvo" |
| Ulmus | - Ulme, resistente Sorten |

Obstbäume, Walnuss, Speierling.

**Vegetationsflächenanteil**
Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen.Sogenannte „Schottergärten" oder „Schotterbeete" sind wegen der nahezu fehlenden natürlichen Bodenfunktionen und entfallender Ausgleichswirkungen für den Wasserhaushalt nicht zulässig.

**Vollzugsfristen**
Die Pflanzgebote sind 2 Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen bzw. Verkehrsanlagen zu vollziehen.

**Nicht überbaute Flächen**
Alle zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen, Terrassen) sind mit (teilweise) wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert <= 0,5) herzustellen. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dies unschädlich möglich ist.

**10. Besonderer Artenschutz**
Konflikt vermeidende Maßnahmen

- Verbot der Gehölzbeseitigungen bzw. -rodungen vom 1. März bis einschließlich 30.September. Der bestehende Höhlenbaum darf davon abweichend nur in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. entfernt werden, wenn sich dort keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haselmaus und Fledermäusen befinden. Sie können auch zwischen 16.10. und 18.02. entfernt werden, wenn die unbesetzte Baumhöhle zwischen 15.09. und 15.10. unzugänglich verschlossen wurde.
- Verbot der Baufeldräumung (Wiesenflächen, Rasenflächen) in der Zeit vom 1. März bis einschließlich 30.September .Eine Baufeldräumung ist vom 01.03. bis 30.09. zulässig, wenn die Wiesen- und Rasenflächen durch Mahd oder Schwarzbrache als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet und bis zur Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten wird oderdurch eine Fachkraft des Artenschutzes dort keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- Großflächige Glasfassaden sind zu vermeiden. Bei Fenstern/ Glasscheiben ab einer Größe von 2 m² sind Maßnahmen gegen Vogelschlag aufgrund von Spiegelung und Durchsicht zu ergreifen:
  - Wahl transluzenter Materialien oder
  - flächige, außenseitige Markierung oder
  - Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) oder
  - außenseitiges Anbringen von Punktrastern oder anderen für Vögel sichtbaren Strukturen mit mindestens 25 % Deckungsgrad oder
  - Verwendung von UV-Licht reflektierenden Strukturen (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux" oder gleichwertig) oder
  - andere geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag (Jalousien, Vorhänge,...).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Vorhandener Höhlenbaum: Der Baum oder Baumabschnitt mit der Höhle ist am Rand des oberhalb angrenzenden Waldstücks (Fl.Nr. 5354 oder 5353) anzubinden oder einzugraben.Es ist ein Haselmauskasten sowie ein Fledermauskasten (Höhle) am Rand des oberhalb angrenzenden Waldstücks spätestens bis zum 1. März nach Entfernung des Höhlenbaums anzubringen.

**11. Unzulässige Anlagen**

- Wellblechgaragen o.ä.
- Vordächer und Balkonbrüstungen aus Wellplatten o.ä.
- Gebäudeverkleidungen in Kunststoff bzw. Metall o.ä.

## TEXTLICHE HINWEISE

**1. Müllbeseitigung**
Die Müllhomen von Grundstücken, welche durch Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit erschlossen werden, müssen an der Haupterschließungsstraße aufgestellt werden.

**2. Bepflanzung**
Die Bepflanzung, sowie die Einfriedung der Baugrundstücke ist im Bauantrag prüfbar nachzuweisen.
Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGB-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

**3. Fertigstellung**
Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe und die Dacheindeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.

**4. Oberflächenwasser**
Das anfallende Oberflächenwasser soll über Zisternen oder begrünte Dächer zurückgehalten werden. Eine flächige Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone auf den Baugrundstücken ist anzustreben.

**5. Bodenfunde (Art. 8 DSchG)**
Gem. §§ 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**6. Beleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) ist insbesondere die Verwendung von insektenfreundlichen warmweißen LED-Leuchten (oder gleichartig), die ausschließlich nach unten strahlen, einzuplanen.

**Verfahrensvermerke**

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gesamtbebauungsplan -Teil I" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3) Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.

4) Die Gemeinde Theilheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 6. Änderung und Erweiterung der Bebauungsplansatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.

5) Ausgefertigt

Theilheim, den .....2021

(Siegel)

.....
gezeichnet: Thomas Herpich, 1. Bürgermeister

6) Die Änderung und Erweiterung der Bebauungsplansatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplansatzung ist damit geändert.

Theilheim, den ..... 2021

(Siegel)

.....
gezeichnet: Thomas Herpich, 1. Bürgermeister

# Gemeinde Theilheim

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gesamtbebauungsplan - Teil I"

ENTWURF — M 1:1.000

| | |
|---|---|
| aufgestellt: 20.07.2021<br>geändert: | bearbeitet: Barbara Dörfler / Bertram Wegner<br>gezeichnet: Barbara Dörfler<br>geprüft: Bertram Wegner |
| WEGNER<br>STADTPLANUNG | Bertram Wegner<br>Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL<br>Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim<br>Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871<br>info@wegner-stadtplanung.de<br>www.wegner-stadtplanung.de |
| **Martin Beil**<br>Landschaftsarchitekt BDLA | Martin Beil<br>Landschaftsarchitekt BDLA<br>Johann-Salomon-Straße 7<br>97080 WürzburgTel.<br>Tel. 0931/287244<br>info@mb-landschaftsplanung.de |