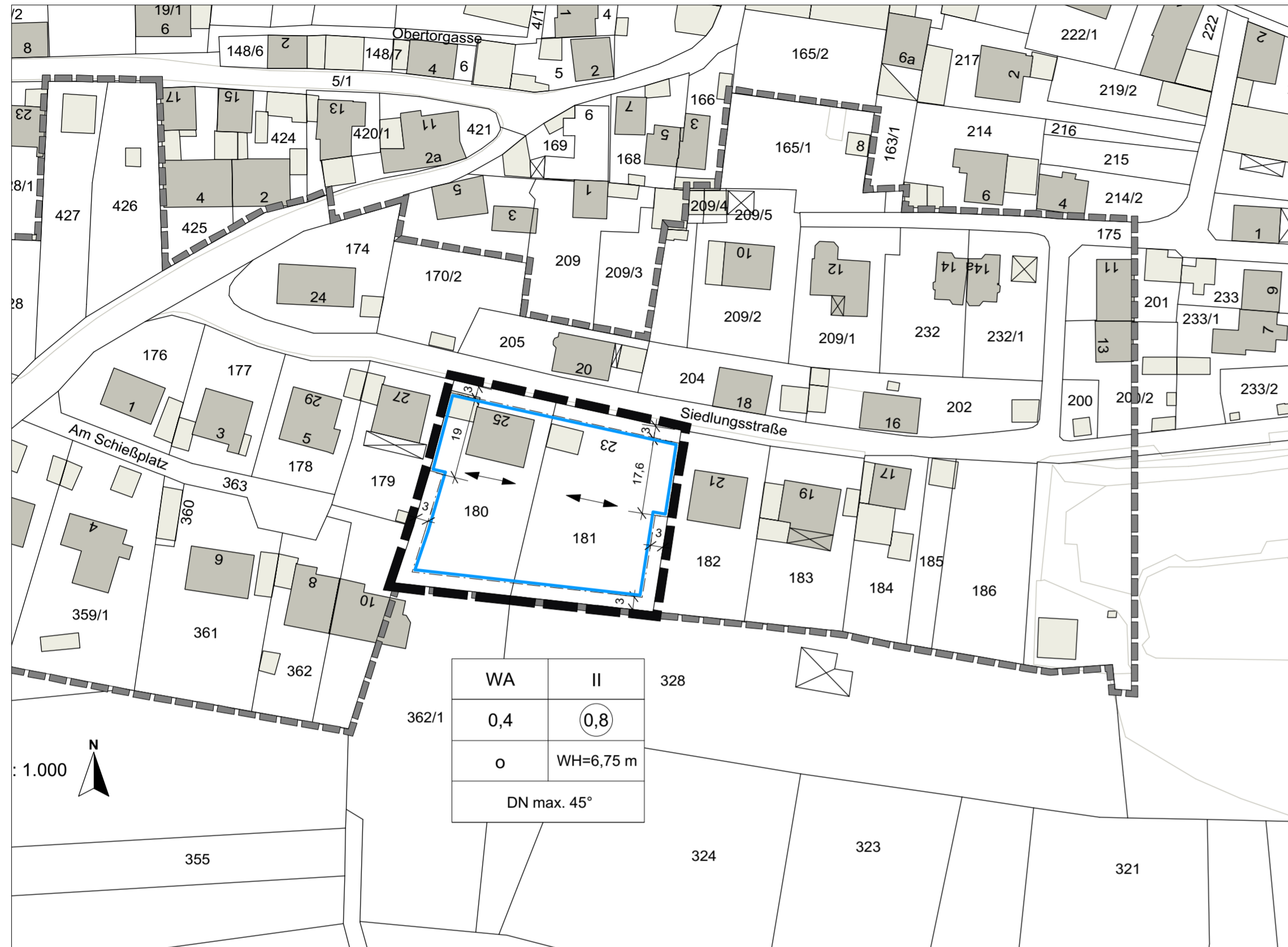


# Gemeinde Theilheim

## 12. Änderung des Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan Teil II"



### Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Gebäude nach §19 Abs. 2 BauNVO
- 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für Gebäude nach § 20 Abs. 2 BauNVO
- o offene Bauweise
- WH 6,75 m maximal zulässige Wandhöhe in m
- DN max. 45° zulässige Dachneigung max. 45°
- Firstrichtung

### Zeichnerische Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans
- bestehende Grundstücksgrenze
- 180 bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.d. Fassung vom 20.09.2013.  
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a BayBO, ausgeschlossen.  
 Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**Geneigte Dächer**  
 Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes (mittlere Geländehöhe der talseitigen Außenwand bergseitigen Traufseite) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.  
**Flachdächer**  
 Bei Flachdächern ist die maximale Wandhöhe (WH) das Maß zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand (mittlere Geländehöhe) und der Oberkante der Flachdachattika bzw. bei Fehlen einer Attika der Oberkante der Dachhaut des Flachdachaufbaus.

**3. Abstandsflächen, Bauweise, Baugrenze**  
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude**  
 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**5. Grenzbebauung**  
 Gebäude und Garagen sind in der Gestaltung, in ihren Ausmaßen, der Dachform und der Dachneigung einander anzupassen, wenn sie auf der Grenze errichtet werden.

**6. Unzulässige Anlagen**  
 Unzulässige Anlagen im Geltungsbereich sind Wellblechgaragen o.ä. provisorische Gebäude; Vordächer und Balkonbrüstungen aus Wellplatten o. ä.

**7. Gestaltungsfestsetzungen**  
**7.1 Dächer**  
**Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachliegefenster**  
 Zwerchgiebel und Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Form an Zwerchgiebeln oder Dachaufbauten zulässig.  
 Zwerchgiebel und Dachgauben sind bei einer Dachneigung < 38° unzulässig. Die max. Gaubenbreite wird auf 2,00 m festgesetzt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge des Gebäudes nicht überschreiten.  
**Dacheindeckung**  
 Zulässig sind nichtglänzende Deckungsmaterialien in den Farben rot, braun, grau und schwarz. Faserwellplatten und Materialien wie Bitumenschindeln oder Bitumenwellplatten sowie starke Kontraste und eine grelle Farbgebung der Dachdeckung sind unzulässig.

**7.2 Kniestöcke**  
 Kniestöcke bei Dachneigungen unter 38° sind unzulässig. Ansonsten sind Kniestöcke mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Der Kniestock ist das Maß zwischen Oberkante Rohdecke (OKRFB DG) und Unterkante Fußpfette.

**7.3 Fassadengestaltung**  
 Die Fassaden sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu verputzen oder mit Holz- oder Naturstein zu verkleiden.  
 Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä. sowie glänzende Oberflächen sind unzulässig.

**8. Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.  
 Alle Auffüllungen und Abgrabungen des Baugrundstückes sind gegenüber den Nachbargrundstücken mit Böschungen abzufangen.  
 Böschungen größer als 1:2 sind unzulässig

**9. Einfriedungen und Stützmauern**  
**Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum Metallzäune mit senkrecht stehenden Stäben sowie Holzzäune und mit heimischen Gehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Wenn das Gelände es erfordert, sind auch Mauern zulässig.  
 Die Zaunhöhe ist mit einer Höhe von maximal 1,00 m über Fußweg bzw. Fahrbahnoberkante zulässig.  
 Stacheldrahtzäunungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.  
**Einfriedung zwischen privaten Grundstücken**  
 Für Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken darf die Zaunhöhe max. 1,30 m über dem tatsächlichen Gelände betragen.  
**Stützmauern**  
 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

**10. Grünordnung und Pflanzbindungen**  
 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle pro 200 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (Zier- oder Nutzbäume).  
 Zusätzlich sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 qm Sträucher und Büsche in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.  
 Die Bepflanzung gemäß Festsetzungen ist spät. innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

### TEXTLICHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1. Bodenfunde (Art. 8 BayDSchG)**  
 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 BayDSchG:**  
 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 BayDSchG:**  
 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.

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

### VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat Theilheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.01.2018 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2018 bis ..... 2018 beteiligt.

3) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2018 bis ..... 2018 öffentlich ausgelegt.

4) Die Gemeinde Theilheim hat mit Beschluss vom ..... 2018 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2018 als Satzung beschlossen.

5) Ausgefertigt

Theilheim, den .....

(Siegel) .....  
 (Hubert Henig, 1. Bürgermeister)

6) Die 12. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Theilheim, den .....

(Siegel) .....  
 (Hubert Henig, 1. Bürgermeister)

<b>Gemeinde Theilheim</b> 12. Änderung des Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan Teil II"	
ENTWURF M 1:1.000	
aufgestellt: 08.05.2018 geändert:	bearbeitet: Wegner/Dörfler gezeichnet: Dörfler geprüft: Wegner
<b>WEGNER</b> <b>STADTPLANUNG</b>	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de