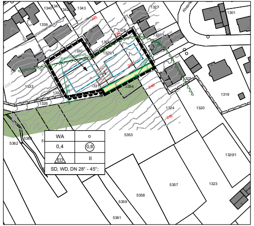


Zeichnerische Festsetzungen

	Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung "Gesamtbebauungsplan Teil I"
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
	Baugrenze
A	Fläche für Garagen mit Abstandsflächenbefreiung bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4,00m
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	Zahl der Vollgeschosse als bauliches Höchstmaß
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
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zeichnerische Hinweise

	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan Teil I" (Teilbereich)
	bestehende Grundstücksgrenze
1331	bestehende Flurnummern
	bestehende Gebäude
	Waldfläche außerhalb Geltungsbereich
	Höhenlinien m ü.NN

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, Gartenbautriebe 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.

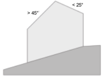
Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet wird jeweils erst zulässig, wenn die Gefährdung der Wohnnutzung durch Baumfall ausgeschlossen wird, nachgewiesen durch Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung eines zertifizierten Baumkontrolleurs, die nicht älter als 6 Monate sein darf.

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 Fahrbahn liegen (gemessen an der höchsten Fahrbahnkante 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.

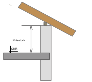
3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

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 mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden (OKRFB) und Unterkante Fußpfette.

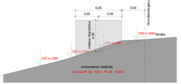


5.2 Anpassungsgebot
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude bzw. Garagen in der Gestaltung sowie in den Dimensionen der Dachform und Dachneigung einander anzupassen.

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 auch außerhalb der Baugrenzen und an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m vom geplanten Gelände aus zulässig.

7. Garagen
Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Der Stauraum zwischen Straße und Garage beträgt mind. 3,00 m.
Garagen sind in der mit Ziffer A bezeichneten Fläche bis zu einer mittleren Wandhöhe von max. 4,00 m über natürlichem Gelände abstandsflächenbefreit.



8. Einfriedungen
Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,00 m über OK Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten.Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,30 m über geplantem Gelände 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 (Durwurzelbarer 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 innerhalb der ersten Pflenzperiode, spätestens jedoch 1 Jahr nach Erschließungsbeginn 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
10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
- Verbot der Gehölzrodungen vom 1.03. bis einschließlich 30.09. 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 1.10. bis 28.02..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.
- Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos an Fassaden (Vogelschutzglas, Verzicht auf spiegelnde Verglasungen, Beschränkung der Fenstergrößen, …) ab 1,5 m² Fläche oder bei Fensterbändern über 0,5 m Höhe, die insbesondere zu bestehenden und geplanten Waldrand, Hecken und Gehölzen hin orientiert sind, sich spiegeln oder hoch transparent sind.(Hinweis: s.a. Veröffentlichung der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben 19.02.2021).

10.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Der Baum oder Baumabschnitt mit der Höhle ist am Rand des oberhalb angrenzenden Waldstücks 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. Festsetzungen zum allgemeinen Artenschutz
- Lichtverschmutzung - Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und Verkehrsflächen:Es ist in Außenbereichen der Privatgrundstücke sowie auf öffentlichen Flächen ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 max. 3.000 Kelvin zulässig.Die Beleuchtung ist von der freien Landschaft (hier Waldrand) ausschließlich auf die Verkehrsflächen und private Baugrundstücke auszurichten.
- Tierökologische Durchlässigkeit: Einfriedungen sind für Säugetiere bis zur Igelgröße durchlässig einzurichten (Abstand Zaun / Bodenoberflächen, Stab- oder Maschenabstände).
Mauersockel über 20 cm Höhe sind bei den Einfriedungen im Süden unzulässig.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erforderlich.

	Entwicklungsziel: Grünland, mäßig intensiv genutzt, artenreich (G212 - nach Biotopwertliste nach BayKompV
	Ausgleichsfläche A 1 - Fl.-Nr. 2480 "Kuttenlochgraben" Teilfläche 896 m²
A1	Maßnahmen: Ansaat mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft mit Ursprungsgebiet U11 (südwestdeutsches Bergland) artenreicher Frischwiese oder Mahdgutübertragung: Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz, 2schürige Nutzung

Die Ausgleichsfläche A1 wrd den durch den Eingriffs-Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich mit 76 m² den Eingriffen auf öffentlicher Fläche und mit 820 m² auf privaten Flächen mit den jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Vollzugsfrist Ausgleichsfläche:
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode 1 Jahr nach erfolgtem Eingriff (Erschließungsbeginn) zu vollziehen.

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

TEXTLICHE HINWEISE

1. Rechtskraft der Festsetzungen
Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan - Teil I" ersetzen die bisherigen Festsetzungen

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Bodenfunde (Art. 8 DSchG)
Gem. Art. 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.

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

8. Trümmersichere Errichtung
Aufgrund der Lage der Baugrenzen im Bereich der Baumfallgrenze des südlich angenzenden Waldes wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. trümmersichere Decke, Verstärkung des Dachstuhls und entsprechende Aussteifung der Wände) an den Gebäuden zu treffen.

9. Baunutzungsverordnung
Für die 6. Änderung des Bebauungsplans gilt die Baunutzungsverordnung vom 03.07.2023.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176

BauGB Baugesetzbuch
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394

BayBO Bayerische Bauordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

PlanZV Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021 die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gesamtbebauungsplan -Teil I" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 20.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 beteiligt.

3) Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 215a i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 im Internet veröffentlicht.

4) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 20.07.2021, geändert am 14.02.2023 wurden das Landratsamt Würzburg und das AELF Würzburg-Kitzingen in der Zeit vom 30.03.2023 bis 21.04.2023 nochmals beteiligt.

5) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 20.07.2021, geändert am 14.02.2023 und 09.09.2024 sowie ergänzt am 17.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2024 bis 09.11.2024 nochmals beteiligt.

6) Der Entwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021, geändert am 14.02.2023 und 09.09.2024 sowie ergänzt am 17.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2024 bis 09.11.2024 nochmals öffentlich ausgelegt.

7) 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.

8) Ausgefertigt

Theilheim, den 2024

(Siegel) ....
gezeichnet: Thomas Herpich, 1. Bürgermeister

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

Die Bebauungsplansatzung ist damit geändert.

Theilheim, den 2024

(Siegel) ....
gezeichnet: Thomas Herpich, 1. Bürgermeister

Gemeinde Theilheim

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

M 1:1.000

aufgestellt: 20.07.2021 geändert: 14.02.2023 geändert: 09.09.2024 ergänzt: 17.09.2024 redaktionell geändert: 02.12.2024	bearbeitet: Barbara Dörfler / Bertram Wegner gezeichnet: Barbara Dörfler geprüft: Bertram Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	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
Martin Beil Landschaftsarchitekt BDLA	Martin Beil Landschaftsarchitekt BDLA Johann-Salomon-Straße 7 97080 WürzburgTel. Tel. 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de