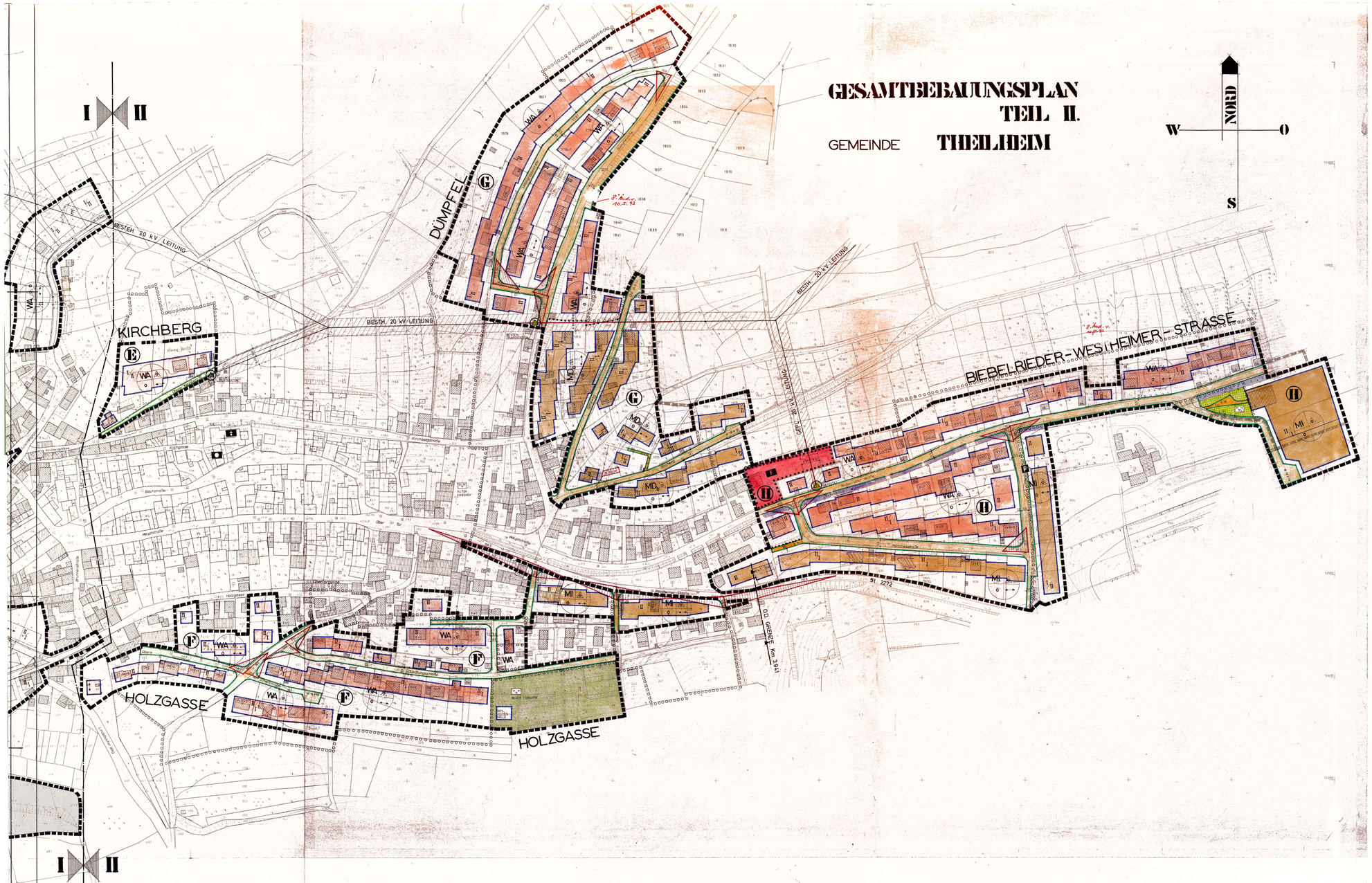

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BBauG und Art. 107 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MD_b — Gegliedertes Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 3 BauNVO. Hier sind lediglich Gebäude und Anlagen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO ohne Ziffer 1 + 4 zulässig.
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Baugrundstück für Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr
- Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Private Grünfläche
- Parkanlage
- Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteiges bzw. Schrammbordes
- Rägenüberweg (Art. 53 c BayStr.W.G.)
- Wendeplatz mit Angabe der Größe
- P — Öffentliche Parkflächen
- Sichtdreieck: Diese Fläche ist vom jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten bzw. freizumachen.
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Versetzt festgesetzte Abstandsflächen
- Baugrenzen
- II — Bebauung max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zul.
- II / II — Bebauung bergseits 1-geschossig talseits 2-geschossig als Höchstgrenze zul.
- Firstrichtung

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

für eingeschossige Gebäude GRZ 0,4 GFZ 0,5
für zweigeschossige Gebäude GRZ 0,4 GFZ 0,7

Leitungstrasse der 20 kV Freileitung des Fränk. Überlandwerkes mit Schutzstreifen. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. (Breite je 8,60 m gemessen von der Leitungsachse)

Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante Keller- bzw. Untergeschoßdecke darf max. 0,30 m liegen und zwar:

a) für talseite der Straße liegende Gebäude: über O.K. Gehsteig, gemessen an der höchsten Gehsteigkante innerhalb der Gebäudelänge,

b) für bergseite der Straße liegende Gebäude: über O.K. bergseits vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand,

c) für Eckgrundstücke und zwischen 2 Erschließungsstraßen liegende Gebäude: Die Maximalwerte nach a) und b) dürfen nicht überschritten werden.

d) 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 gem. Punkt a), b) und c) dieser Festsetzung aufgrund des vorhandenen Geländes nicht möglich gegeben, so ist ausnahmsweise 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. 2,0 m aus den vorhandenen Gelände herausragen.

Dachform und Dachneigung der Gebäude

a) Bei I und I/II Bauweise sind alle Dachformen außer Pultdach zulässig. Dachneigung max. 45°.

b) Bei zweigeschossiger Bauweise sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung 28° – 45°.

c) Bei einhüftig geneigten Dächern kann die eine Dachneigung 45° überschreiten, die andere Dachneigung muß dann 25° unterschreiten. In der Langlage muß die steilere Dachneigung talseits angeordnet werden.

Fassadengestaltung

Die nach Punkt d) der Höheneinstellung zusätzlichen Sockel- bzw. Untergeschoße müssen, soweit sichtbar, von den darüberliegenden Geschossen mind. 10 cm talseits zurückgesetzt und farblich dunkel abgesetzt werden.

Garagen

Für Gebäude die talseite 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.

GGZ — Gemeinschaftsgaragen zwingend festgesetzt

GSt — Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Grenzbebauung-Angabe

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

Unzulässige Anlagen

1. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,25 m
2. Stützmauern höher als 1,50 m
3. Böschungen größer als 1:2
4. Dachgauben und Kniestöcke bei Dachneigungen unter 35°. (Bei I/II Bauweise Kniestock max. 0,50 m zulässig)
5. Wellblechgaragen o.ä.
6. Vordächer und Überdachungen aus Wellplatten o.ä.
7. Balkonverkleidungen in Kunststoffbahnen, Metallmaterialien o.ä.
8. Staffelgeschoßbauweise
9. ~~Dachstock in allgemeinen Wohngebiet:~~ Schuppen, Lauben, Anlagen o.ä.

~~entf. mit Bfnd. v. 27.10.76 rechtskr. 02.08.77~~

Einfriedungen

Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten.

Zaunart: Eisenzaun mit senkrechten Stützen oder Holzzaun Maschendrahtzaun hinterpflanzt

Wenn das Gelände es erfordert, sind auch Mauern zul.

Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,3o m betragen.

Bepflanzung

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten. (Eiez- oder Nutzbäume)

Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 qm Sträucher und Büsche in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestgrundstücksgrößen

Für Einzelhäuser 400 qm

Für Doppelhäuser (pro Haushälfte) 300 qm

Tiefbauplanung

Beiplan zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung des Ing.-Büros Groh & Hörnig, Ingolstadt, ... von Okt./Nov. 1976.

II. HINWEISE

- Aufgehobene Geltungsbereichsgrenzen
- Aufteilung in einzelne Abstimmungsabschnitte (E, F, G, H)
- Bestehende Grundstücksgrenzen — Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien — Böschungen
- Flurstücksnummern — Maßangaben in m. (Meter)
- Stützmauern — Mast
- Schachtdeckel — Straßeneinläufe
- Bestehende Wohngebäude mit Angabe der Nutzung z.B. Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachform, z.B. Satteldach
- Bestehende Nebengebäude z.B. Garage

Fassadengestaltung

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit, entsprechend der Baubeschreibung bzw. Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

Bepflanzung

Die Bepflanzung gemäß Festsetzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

Geländeschnitte

Jeder Baugrund ist durch nivellierte Geländeschnitte so weit aufzuschließen, daß aus denen die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandene bzw. zu erweiternden Erschließungsanlagen, sowie evtl. geplante Geländeveränderungen, nachgewiesen werden.

OD — Ortsdurchfahrtsgrenze der St. 2272

Wasserfläche

Graben bzw. Bach mit Fließrichtung

J.N. HOLZGASSE — Teilgebietsbezeichnung

I II — Trennung des Gesamtbebauungsplanes in Teil I und Teil II

WA o o — Fülleichema

BEBAUUNGSPLAN

LANDKR. WÜRZBURG
GEMEINDE 8701 THEILHEIM
GEBIET »GESAMTBEBAUUNGSPLAN« TEIL II
MASSTAB 1 : 1000

DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2a ABS. 6 BBauG VOM 3. Mai 1977 MIT BFND. V. 3. Juni 1977 IN DER GEMEINDE THEILHEIM ORTSÜBLICH AUSGELEGT BZW. DIE AUSLEGUNG WURDE AM 26. April 1977 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

THEILHEIM DEN 6. Juni 1977 BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE THEILHEIM HAT MIT BESCHLUß DES GEMEINDERATES VOM 24. 09. 1977 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

THEILHEIM DEN 29. 09. 1977 BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK GEM. § 11 BBauG

Nr.: V/1 - 6101 - 84/52 83 / 78
LANDRATSAMT WÜRZBURG
Würzburg, den 3 NOV
I.A.

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 12 BBauG AM 19. Oktober 1977 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUF DIE RECHTSNACHTEILDEN NACH § 155a BBauG WURDE HINGEWIESEN

THEILHEIM DEN 19. NOV. 1977 BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT HANDERSACKER 16.11.76 GEZ. VON LADM

GEÄND. 30.03.77 / 26.07.77 / 26.09.77

ARCHITEKT
ARCHITEKT B.A.
DIPL.-ING. (FH)
HANDERSACKER - WÜRZBURG
TELEFON 0931/97 - RUF 70870