

Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Am Grasigen Weg II"

Für die Grundstücke Fl.Nrn.: 1364 Teilfl., 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1544/1, 1658 Teilfl.

I. Zeichenerklärung

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Allgemeines Wohn- und Mischgebiet "Am Grasigen Weg II", Gemeinde Thiersheim

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA / MI	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
o		Bauweise	Dachneigung
SD, KWD, WD PD, FD, ZD	9,0 m	Dachform	max. Firsthöhe

SD, KWD, WD
PD, FD, ZD

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1) und (3) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Mischgebiet zu Allg. Wohngebiet

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Anwandweg, Schotter
- Straßenverkehrsfläche, Asphalt
- Mehrzweckstreifen, Rasengitter
- Fußgänger Gehweg, Pflaster

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 18b, 20 und 25 BauGB)

- Grünfläche, Ausgleichsfläche zu Feldflur. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Auswahlliste der Bäume und Sträucher ist zu beachten. Im Zuge der Straßenplanung erfolgt die genaue Festsetzung und Gestaltung dieser Flächen.
- Baum erhalten
- zu pflanzende Bäume (Sorten nach Grünordnung)
- Sonstige Planzeichen
- Pflanzvorschlag Baum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Flurnummer
- Bauparzellenummer
- Maßangabe in m
- Grundstücksgrenzen Bestand, Grundstücksgrenze Auflösung
- bestehende Bebauung
- Vorschlag Bebauung
- Höhenlinie
- Angabe Höhenlinie in Meter über NN
- Versorgungsleitungen, unterirdisch

II. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen sind das Baugesetzbuch und die Bayerische Bauordnung einschließlich der dazu ergangenen Rechtsvorschriften in der derzeit gültigen Fassung.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der GRZ, GFZ, die Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe. Die maximale Firsthöhe, gemessen ab OK RFB Erdgeschoss bis zum Dachfirst wird mit 9,0 m festgesetzt.

3. Bauweise

Offene Bauweise. Auf allen Grundstücksparzellen sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. §22 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

4. Stellplätze, Garagen und Carports, einschl. Einfahrten zu den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zugelassen sind Nebengebäude und Garagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bauzonen des Babauungsplans. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2176 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Auswahlliste der Bäume, Büsche und Sträucher ist zu beachten (siehe Anlage zur Begründung). Die genaue Festlegung und Gestaltung dieser Fläche erfolgt im Zuge der Straßenplanung. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten, privaten Wege und Stellflächen als Grün- oder gärtnerische Fläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist im Vorgartenbereich ein Laubbaum oder ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen.

zu pflanzende Bäume:

Obstbäume Hochstämme in Sorten
Acer pseudoplatanus - Bergahorn Hochstamm
Sorbus aucuparia "Edulis" - Essbare Eberesche Hochstamm

Heckenpflanzung:

5% Cornus mas	Kornelkirsche
5% Corylus avellana	Walnuss
5% Crataegus monogyna	Weißdorn
10% Euonymus europaeus	Pflaumenthürchen
5% Ligustrum vulg.	Liguster
10% Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
5% Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
5% Prunus avium	Vogelkirsche
5% Pynus communis	Holz-Sime
10% Rosa canina	Hundsrose
10% Sambucus nigra	Holunder
5% Sorbus aucuparia	Vogelbeere
10% Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
10% Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3 BayBO):

1. Abstandsflächen

Die Geltung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet (Art. 7 Abs. 1).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Höhe der OK FFB der Kellerdecke darf die Straßenoberkante nicht mehr als 0,50 m überschreiten. Abgrabungen oder Aufschüttungen des natürlichen Geländes bis max. 0,80 m sind zulässig.

3. Dachformen und Dacheindeckung

Die Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude ist nach Nutzungsschablone herzustellen. Für untergeordnete Bauteile (überdachte Terrassen, Wintergärten) wird die Dachform und die Dacheindeckung freigestellt. Zulässige Farben für die Dacheindeckung sind rote, braune, graue und schwarze Töne. Hochglänzende glasierte Dächer sind nicht gestattet.

4. Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit hellen Farbenstrichen bzw. Außenwandputzoberflächen in unauffälliger Weise zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz bzw. Außenanstrich ist unzulässig. Das Gestalten der Außenfassade mit Holz ist zulässig.

5. Einfriedungen, Vorgärten

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holz- und kunststoffüberzogene Drahtgeflechtszäune - ohne massiven Sockel - mit max. 1,50 m Höhe zugelassen. An straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einzäunungen als Holzzaun, Metallzaun oder Hecken zulässig. Die Vorgärten sollen vorzugsweise mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden.

6. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig bzw. wasserteildurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

7. Regenrückhaltung

Für die Regenwasserrückhaltung ist auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit mind. 3 m³ Fassungsvermögen vorgeschrieben.

V. Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat des Marktes Thiersheim hat in der Sitzung vom 26.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Grasigen Weg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. Sept. 2003 hat vom 18.09.2003 - 31.10.2003 stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) hat am 07.01.2004 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Nov. 2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2004 bis 16.02.2004 öffentlich ausgelegt. Die zweite öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) folgte in der Zeit vom 27.05.2004 bis 09.06.2004.

Der Markt Thiersheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.06.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Februar 2004 (Plan) bzw. September 2003 (Begründung) als Satzung beschlossen und am 08.07.2004 ortsüblich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Thiersheim hat in der Sitzung am 16.10.2018 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Grasigen Weg II" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) hat vom 12.11.-14.12.2018 stattgefunden.

Der Markt Thiersheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.01.2019 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.01.2019 als Satzung beschlossen.

Thiersheim, den

.....
Bernd Hofmann
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Thiersheim, den

.....
Bernd Hofmann
1. Bürgermeister

Markt Thiersheim

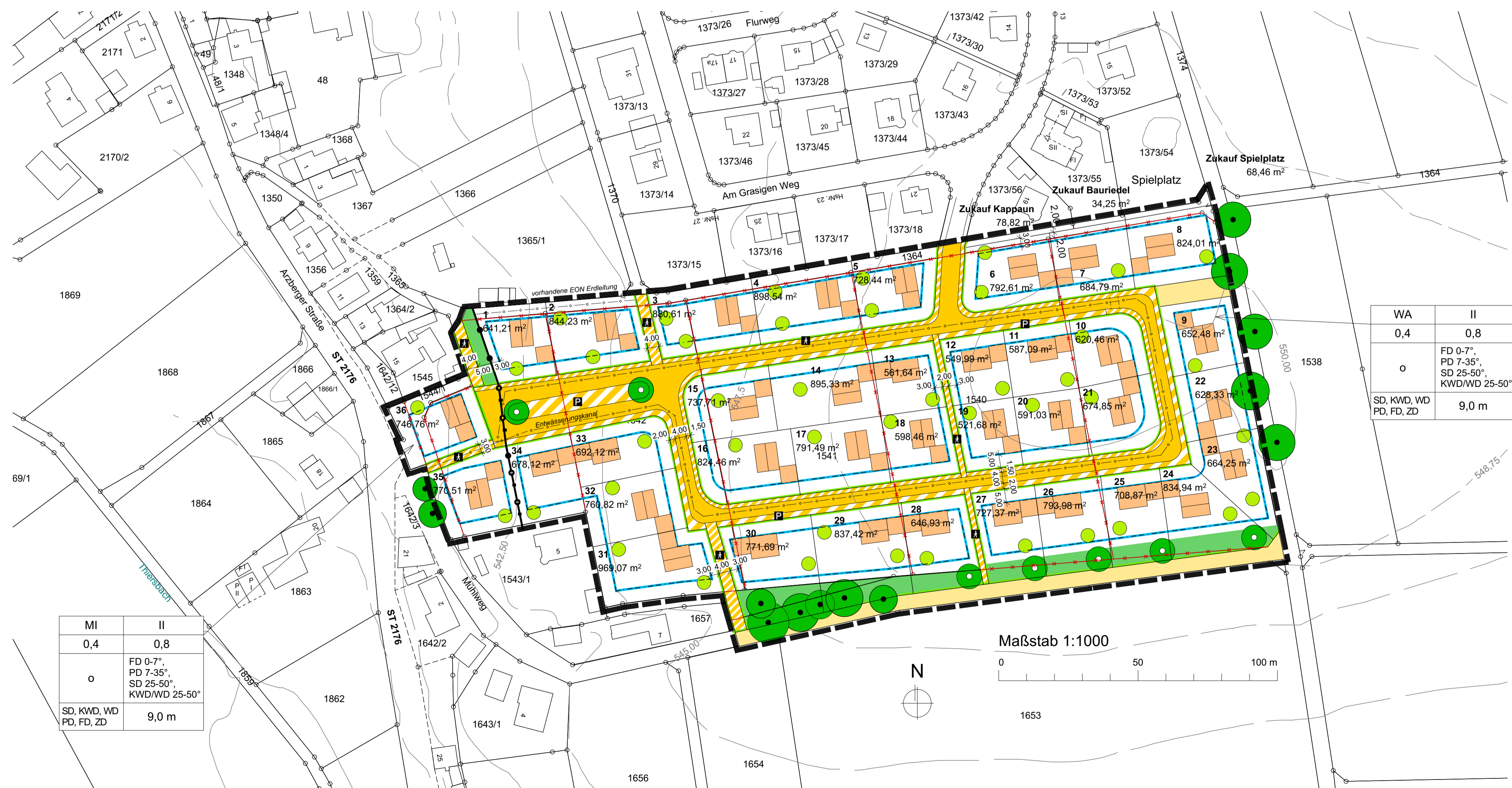
Änderung Bebauungsplan

"Am Grasigen Weg II"

Gemarkung Thiersheim

Maßstab 1: 1000/5000 22.01.2020

Gerhard Plaß, Architekt, Burgstraße 8, 95707 Thiersheim



M 1:5000