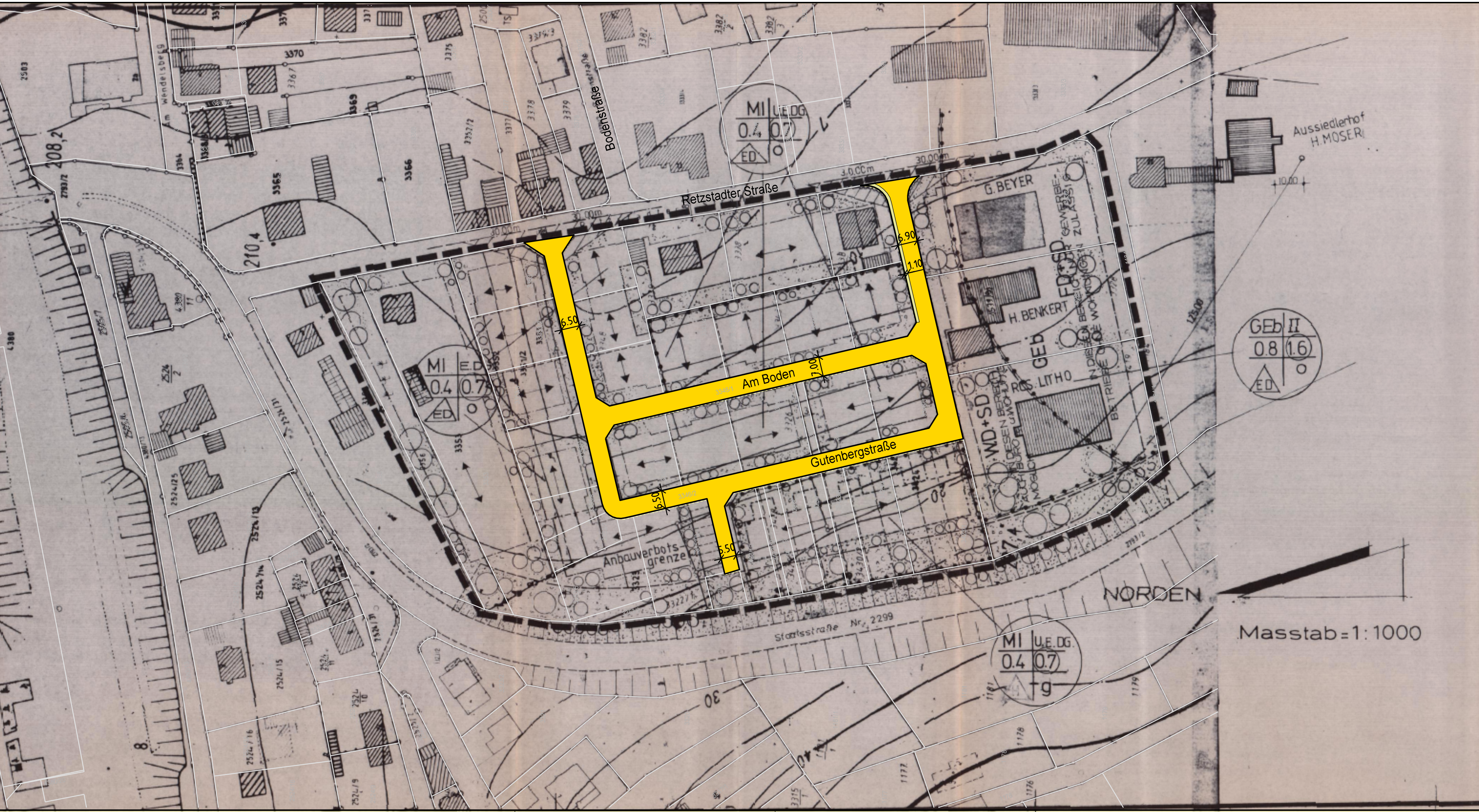




Festsetzungen
nach § 9 Baugesetzbuch und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Beschränktes Gewerbegebiet
Zulässig sind Bauvorhaben im Sinne des § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nach Maßgabe der Festsetzungen Nr. 5. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Bereich außerhalb der Schutzzone von 125 m im Radius um den Aussiedlerhof Moser.

1.2 Mischgebiet
Zulässig sind Bauvorhaben im Sinne des § 6 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig ist unbeschadet des § 14 BauNVO die hobbymäßig betriebene Pferdehaltung mit max. 1 Pferd je 500 qm Grundstücksfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im beschränkten Gewerbegebiet:
- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Dachgestaltung
- Für Gewerbegebäude Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° - 15°
- Für Wohn- und Bürogebäude Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 38°

2.2 Im Mischgebiet:
- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß
- Dachgestaltung
- Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48°
- Einzelne Dachgauben im gleichen Dachdeckungsmaterial wie die übrige Dachfläche sind zulässig, wobei vom Ortsgang mind. 2,5 m Abstand einzuhalten sind.

2.3 Wandhöhe talwärts der Gebäude an den Traufseiten max 6,3 m ab natürlicher Geländeoberfläche

2.4 Gestaltung der Gebäude:
- Für die Dacheindeckung, ausgenommen Flachdächer, ist naturrotes oder braunengobiertes Material zu verwenden.
- Dachüberstände allseitig max. 0,3 m
- Kniestocke über 0,3 m Höhe sind unzulässig.
- Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz auszubilden, Grelle Farbteile sind unzulässig.

Planzeichen

GEB

MI

GFZ 1,6
GRZ 0,8
II

GFZ 0,7
GRZ 0,4
U+E+DG
E+DG
WD/SD

WH 6,3 m

2.5 Hauptfirstrichtung für alle Gebäude

2.6 Gewerbliche Hallenanlagen dürfen mit ihrer Längsseite nicht senkrecht zum Hanggefälle errichtet werden.

2.7 Gebäude sind im Falle einer Grenzbebauung in Gestaltung, Dachneigung und -eindeckung sowie Geländeeinstellung dem angrenzenden Gebäude anzupassen.

2.8 Geschlossene Bauweise
Für die geschlossene Bauweise gelten abweichend von 2.2 bis 2.4 folgende besonderen Festsetzungen:
- Dachgestaltung
- Satteldach mit einer Dachneigung von Einzelne Dachgauben im gleichen Dachdeckungsmaterial sind bis zu einer Gaubenbreite von 2 m zulässig; Ortsgangabstand mind. 2,5 m.
- Dacheindeckung in naturroten Dachziegeln
- Dachüberstand allseitig zwingend 0,3 m
- Wandhöhe an der zurückspringenden Seitlichen Gebäudeachse 0,3 m zwingend 6,2 m gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 geschlossene Bauweise

3.4 Baugrenze

3.5 Baulinie

4. Garagen und Nebengebäude

4.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Garagen und Nebengebäude sind mit einer dem Hauptgebäude angepaßten Dachneigung und äußeren Gestaltung zu erstellen.

5. Immissionsschutz

5.1 Im Bereich des beschränkten Gewerbegebietes dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die Emissionen (Gerüche, Abgase, Staub, Lärm etc. verursachen, welche für das nördlich angrenzende Mischgebiet unzumutbar sind.

5.2 An der zur St 2299 zugewandten Gebäudezeile sind die Ruheräume auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Einfriedungen

7.1 Zur angrenzenden Staatsstraße 2299 sind tür- und torlose Einfriedungen in einer Höhe von mind 1,25 m zu erstellen.

7.2 Für Einfriedungen ist eine Höhe von max. 1,3 m, in Gewerbegebiet max. 2,0 m, einschließlich eines Sockels von max. 0,3 m über OK Straße zulässig. Maschendrahtzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig; sie sind zu hinterpflanzen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

8.1 Bäume zu pflanzen

8.2 Sträucher zu pflanzen

8.3 Private Grünflächen

8.4 Vorhandene Obstbäume und Feldgehölze außerhalb baulicher Anlagen sind zu erhalten.

8.5 Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstückes ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, Zier- oder Nutzbaum) innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Hauptgebäude zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

8.6 Pflanzbeispiele für Bäume
Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Erle (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Spitzahorn (Acer platanoides), Rotbuche (Fagus sylvatica).

8.7 Pflanzbeispiele für Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Biburnum lantana), Liguster (Ligustrum vulgare).

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9.3 Bauliche Anlagen müssen zum Fahrbahnrand der St. 2299 einen Mindestabstand von 20 m einhalten

9.3 Mindestgröße
- der Gewerbegrundstücke 1.000 qm
- der Wohngrundstücke für Einzelhausbebauung 450 qm
- der Wohngrundstücke für Doppel- und Reihenhausbebauung (je Haus) 250 qm

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.09.1993.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.05.1994, in der Fassung vom 21.02.1995, wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.1995 bis 24.04.1995 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 22.05.1995 den Bebauungsplan vom 10.05.1994, in der Fassung vom 21.02.1995, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Main-Spessart gem. § 11 BauGB am 31.05.1994 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 13.07.1995, Az.: 510 - 610, erklärt, daß Rechtsverstöße im Aufstellungsverfahren nicht festgestellt wurden.

Thüngen, 28.07.1995

Webster
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 28.07.1995 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen amtlich bekanntgemacht.

Auf die Bestimmungen und Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird seit der Bekanntmachung zu den allgemeinen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Thüngen, 28.07.1995

Webster
1. Bürgermeister

Markt Thüngen Landkreis Main-Spessart
- Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, 97225 Zellingen -

Bebauungsplan
"AM BODEN"
1. Änderung und Erweiterung

Planungsstand: 10.05.1994
geändert: 14.11.1994
geändert: 21.02.1995

Planungsbüro
Oskar Kress
Bahnhofstraße 18
97289 Thüngen

Festsetzungen durch Planzeichen:

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit höhenmäßigem barrierefreiem Pflasterstreifen

Gehweg

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat am in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

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

6. Der Marktgemeinderat Thüngen hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Thüngen, den

(Stiftskey, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Markt Thüngen, den

(Stiftskey, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Markt Thüngen, den

(Stiftskey, 1. Bürgermeister) (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

BAUGEBIET

"AM BODEN"

3. Änderung

nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Markt Thüngen

Planungsstand: 03.06.2019
Maßstab 1 : 1000
Projektnummer 19-041

Köhl

Entwurfsverfasser:
Tiefbautechnik, Büro Köhl Würzburg GmbH
Planplatz 6, 97072 Würzburg
Telefon: 0931/35600-0
Telefax: 0931/35600-16
e-mail: info@koehl.de
Internet: http://www.koehl.de/

Planungsbüro
Oskar Kress
Bahnhofstraße 18
97289 Thüngen

Markt Thüngen
Planplatz 6, 97289 Thüngen
Telefon: 09360/242
Telefax: 09360/993664
E-Mail: info@markt-thueingen.de