

# Markt THÜNGEN

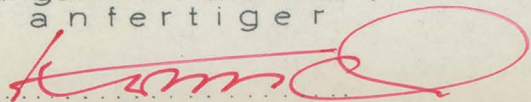
LANDKREIS MAIN-SPESSART

BAUGEBIET

## BUCHENHÖLLE

### Maßstab 1:1000

Thüngen im FEB. 1980  
Planfertiger

A red handwritten signature, possibly reading 'K. Müller', is written over the text 'Planfertiger'.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

vom 29.10.1979 bis 29.11.1979

im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Thüngen, den 15.01.1980

*Walz*  
1. Bürgermeister

Der Markt Thüngen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.12.1979 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Thüngen, den 15.01.1980

*Walz*  
1. Bürgermeister



Genehmigt gem. § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart, Az. 410 - 610, vom 17. Juli 1980.

Karlstadt, 17. Juli 1980

Landratsamt Main-Spessart

*Amann*  
Amann, Landrat



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen Nr. 32 vom 8.8.1980 bekanntgemacht.

Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Thüngen, den 8.8.1980

*Walz*  
1. Bürgermeister





# ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEM. § 9 BBAUG u.  
ART. 107 BAYBO.

**WA**

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**M**

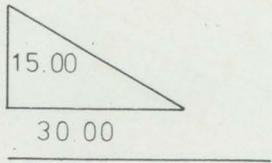
Mischgebiet § 6 BauNVO



Umformerstation



Öffentliche Verkehrsflächen



Sichtdreiecke, die von jeder Bebauung, Einfriedung, Anpflanzung und Ablagerung über 80cm Oberkante Straße freizuhalten sind.

Straßenbegrenzungslinie



Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig



Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

II

Zahl der Vollgeschosse, 2-geschossig (Höchstgrenze)



1 Vollgeschosß zwingend

DACHN 26-35°

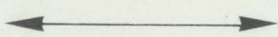
Dachneigung

SD

Satteldach zulässig

WD

Walmdach zulässig



Firstrichtung

GRZ 0.4

Grundflächenzahl max. zulässig

GFZ 0.7

Geschoßflächenzahl max. zulässig



Hochbehälter



Schallschutzgrenze Tag 55-65DBA Nacht 40-65DBA



Abgrenzung einzelner Gebiete unterschiedlicher Nutzung



Überflurhydrant



# Weitere Festsetzungen

## 1. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m<sup>2</sup>.

## 2. Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante der Untergeschoßdecke darf max. 0.50 m liegen und zwar:

- a) für talseits der Straße liegende Gebäude über OK Gehsteig, gemessen an der höchsten Gehsteigkante innerhalb der Gebäudelänge.
- b) für bergseits der Straße liegende Gebäude beträgt die Kellerfußbodenhöhe max. 1.00 m über OK Gehsteig, gemessen in der Mitte der geplanten Gebäudes.
- c) für Eckgrundstücke und zwischen zwei Erschließungsstraßen liegende Gebäude: die Maximalwerte nach a) u. b) dürfen nicht überschritten werden.
- d) Ausnahmsweise kann von der Festsetzung nach a), b) u. c) abgewichen werden, wenn die maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße unterschritten wird. Die Höheneinstellung der Gebäude wird in solchen Fällen von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

## 3. Garagen

Garagen sind der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen (gleiche Dachform und Dachneigung). Sie sind als Grenzbauten an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Bei Grenzbebauung müssen sich die Dimensionen und die Gestaltung einander angleichen.

Unterkellerung ist zulässig; max. Wandhöhe talseits 4.50 m bis Traufe.

Garagen dürfen nur auf den Flächen, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind, errichtet werden. G

Freistehende Garagen können mit einem Flachdach bzw. einem Pultdach versehen werden; Dachneigung 0 - 10°; Gesamthöhe 2.75 m.

Bei bergseitiger Bebauung können Kellergaragen gestattet werden.

Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mind. 5.00 m bzw. 3.00 m Tiefe, gemessen von der Gehsteighinterkante bis Mitte Garagentor einzuhalten. Ansonsten sind die eingetragenen Maßzahlen zu beachten.

Der Stauraum darf zur Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

Einfahrt der Garagen gelten nicht als Stellplätze.

## 4. Stützmauer

Stützmauern bis zu 1.00 m hoch sind zulässig.

Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehendst zu erhalten.

## 5. Einfriedungen

Entlang den Ortsstraßen ist die Einfriedungshöhe auf 1.00 m von der OK Gehsteig festgesetzt.

Zwischen den einzelnen Grundstücken kann ein Maschendrahtzaun von 1.50 m Höhe erstellt werden, der zu hinterpflanzen ist.



## 6. Nebengebäude

Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind, wenn möglich, mit den Garagen zusammenzubauen und mit diesen in der Gestaltung abzustimmen.

## 7. Dachterrassen

Dachterrassen sind zulässig, jedoch darf die Länge der Öffnung 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachfläche darf im Bereich der Traufe nicht unterbrochen werden. Der Abstand zwischen der Traufe und Beginn der Dachöffnung muß mind. so groß sein, daß drei ganze Ziegel, ca. 90 cm, verlegt werden können.

## 8. Dachgauben

Bei bestehenden 1-geschossigen Wohnhäusern mit steilem Satteldach von 40° und darüber zulässig.

## 9. Dachgauben

bei zweigeschossigen Wohnhäusern mit einem Satteldach von 26° - 35° Dachneigung unzulässig.

## 10. Unzulässige Anlagen

Grelle Anstriche, Wellblechschuppen und Wellblechgaragen, Kniestöcke über 30 cm.

## 11. Abstandsregelung

Für die Abstandsregelung gilt Art. 6 + 7 Bay.BO.  
Auf den Fl.Nrn. 2524/1/14, werden die seitlichen Abstandsflächen auf je 3,00 m festgelegt.

## 12. Bepflanzung

Je Baugrundstück ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (z.B. Buche, Ahorn, Nutzbäume usw.) pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu setzen und zu unterhalten. Ausnahmen können im Einzelfall vom Markt Thüngen im Einverständnis mit der Unteren Naturschutzbehörde nur dann zugelassen werden, wenn die baulichen und grundstücksmäßigen Verhältnisse das Pflanzgebot nicht zulassen.

(+) Bäume zu pflanzen

## 13. Mülltonnen und Werbeanlagen

- a) Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden können.
- b) Werbeanlagen dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

## 14. Lärm- und Schallschutz

Die Grundstückseigentümer, deren Wohngebäude nach dem im Bebauungsplan dargestellten Isophonen in den Dauerschallpegelbereichen zwischen 55-65DBA bei Tag und 40-65DBA bei Nacht liegen, haben auf ihre Kosten Schallschutzfenster einzubauen, die die notwendige Minderung des Lärmpegels erreichen.

Bei Wohnhausneubauten sind die Ruheräume in der südlichen Seite, also in der der Deutschen Bundesbahn abgewandten Seite des Bebauungsplanes einzurichten.

## 14a Festlegung Fl.Nr. 3312

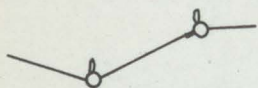
Die Höheneinstellung des Gebäudes ist so festzulegen, daß die Kellergeschoßdecke von Mitte Gebäude zum bestehenden Feldweg Fl.Nr. 1168 30 cm nicht überschreitet. Die östliche Abstandsfläche wird auf 4,00 m, die westliche auf 1,00 m festgesetzt.



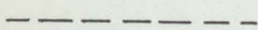
## 15. Forstwirtschaft

Für die Baugrundstücke Flur-Nr. 2533/1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 an der Westseite des Bebauungsplanbereiches sind wegen des anschließenden Waldbestandes und der daraus entstehenden Waldbrandgefahr die Auflagen des bayerischen Forstamtes maßgebend. Zwischen den Feuerstellen und dem Waldrand ist ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Soweit bei der Bebauung der Sicherheitsabstand von 100 m zum Waldrand unterschritten wird, sind die Kaminquerschnitte ausreichend groß zu bemessen und mit funkenhemmenden Einrichtungen (Prallblechen) zu versehen. Offene Kamine innerhalb einer Entfernung von 100 m zum Waldrand sind nicht zulässig.

## Hinweise



Vorhandene Grenzen



Geplante Grenzen

123

Fl. Nr.



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Bäume zu pflanzen (siehe Festsetzung Ziff. 12)

1. Für die über 235 Meter ü. NN gelegenen und geplanten Gebäude des Neubaugebietes wird der Einbau von Hausdruckerhöhungsablagen empfohlen.
2. Durch die hängige Lage ist mit Hangdruckwasser und vereinzelt Schichtwasseraustritten zu rechnen. Bei der Ausbildung der Keller, bei der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten usw. ist dies zu berücksichtigen. Auf die DIN 4117 von Abdichtung von Bauwerken gegenüber Bodenfeuchtigkeit wird verwiesen.
3. Für die Errichtung der Grundstücksentwässerungsanlagen wird auf die DIN 1986 verwiesen (auch auf die Bestimmungen über die Entwässerung tiefliegender Räume).



B 26

Bundes-Bahn

Dauerschallpegellinie 65 DBA

UNTERE BUCHENHÖLLE

OBERE BUCHENHÖLLE

BURGSTEIG

Rechtsbahn

Wendeham  
φ 18,50

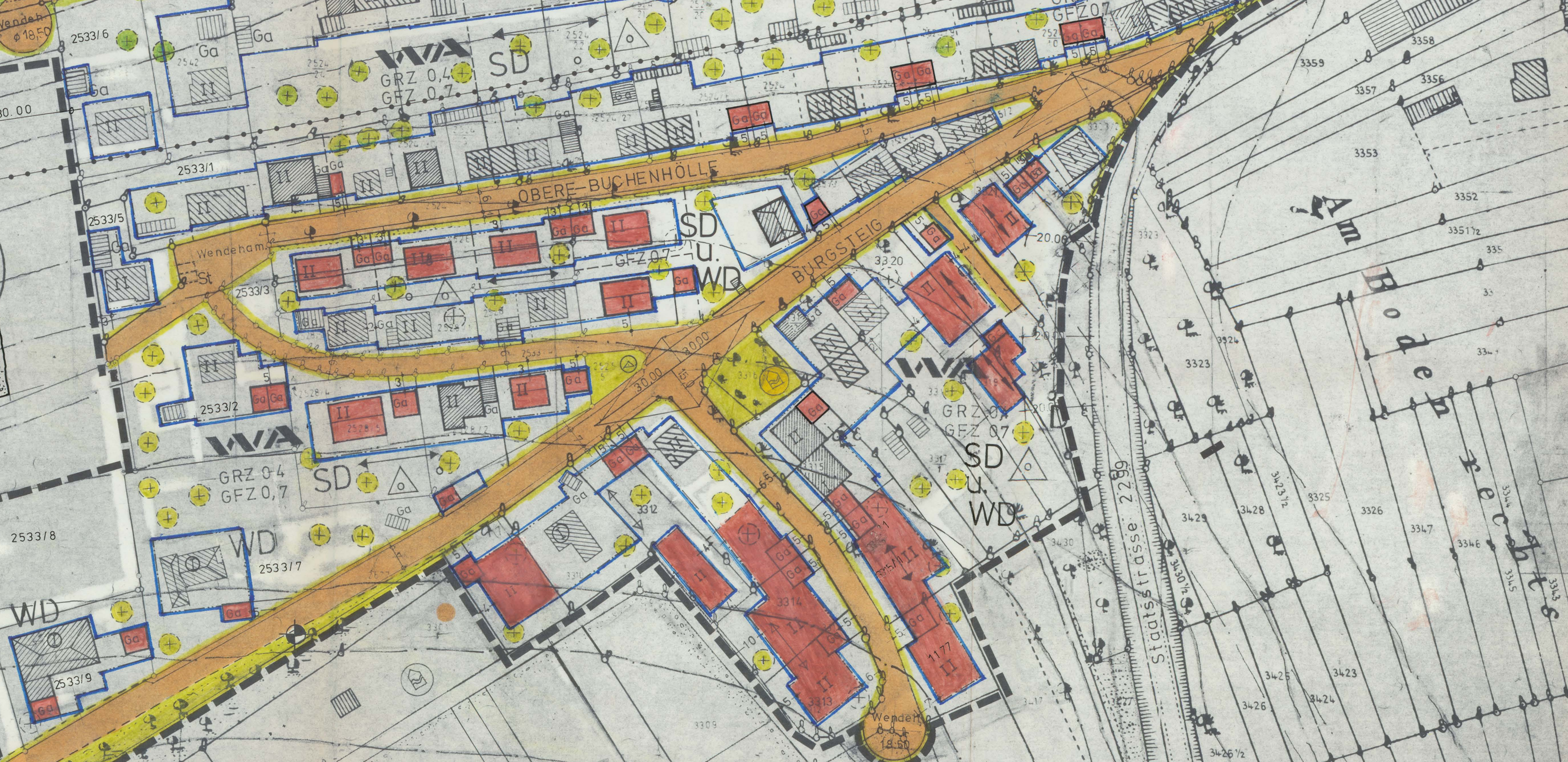
Wendeham  
φ 18,50

Staatsstrasse 2299

205  
210  
215 Tag 55 dB(A)  
Nacht 40 dB(A)



220  
225  
230  
235  
240  
245  
250  
255



No