

Der Marktgemeinderat Thüngen hat in der Sitzung vom 24.05.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. der Aufstellungsbeschluss wurde am 4.06.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.03.04 hat in der Zeit vom 14.06.04 bis 17.07.04 stattgefunden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.08.05 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.05 bis 04.11.05 öffentlich ausgelegt.

Eine nochmalige öffentliche Auslegung in der Fassung vom 25.11.05 hat vom 23.01.06 bis 24.02.06 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.03.04 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 in der Zeit vom 14.06.04 bis 17.07.04 beteiligt.

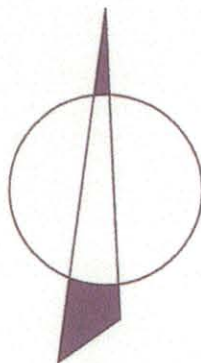
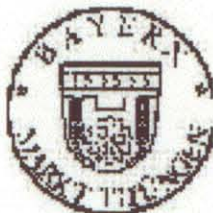
Eine nochmalige Beteiligung in der Form vom 17.08.05 fand in der Zeit vom 28.09.05 bis 01.11.05 statt.

Der Markt Thüngen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.03.06 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.11.05 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 24.03.06 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Bestimmungen und Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie die Rechtsfolgen des § 44 BauGB wurde hingewiesen.

Thüngen, den 24.03.06

Enzmann, 1. Bürgermeister



Markt Thüngen

BAUGEBIET 'AM KIES, 1. BA'

Bebauungs- und Grünordnungsplan

M 1:1000

Planung:

Tiefbautechnisches Büro
K Ö H L Würzburg GmbH

Konradstr. 9
97072 Würzburg

Tel.: 0931/35500-0
Fax.: 0931/35500-16

email: info@koehl-wuerzburg.de

Würzburg, den 29.03.04

geändert am 23.09.04
geändert am 13.10.04
geändert am 01.03.05
geändert am 29.03.05
geändert am 31.05.05
geändert am 17.08.05
geändert am 25.11.05

Unterschrift

Zeichnerische Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
GEb	Eingeschränktes Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)
GE 1	Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) Wohnnutzung unzulässig
GE 2	Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO), Wohnnutzung hier möglich

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o

Offene Bauweise



Nur Einzel -und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg



Gemeinsamer Geh-/Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Grundstückszufahrt



Sichtdreiecke an der Einmündung
zur B 26

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung Sport

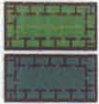


Spielplatz



Waldmantel / Ausgleichsfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der
Natur und Landschaft**



Ausgleichsflächen gem. § 1a (3) BauGB

MA 1.2.1

Zuordnung der jew. Ausgleichsflächen gem. § 1a (3) BauGB zu den
Bauabschnitten (Maßnahme BA.Teilfläche)



Bäume (Pflanzgebot) - Zu pflanzende Bäume und Büsche
entsprechend Pflanzliste § 9 der Festsetzungen



Wald



Baumgruppen



Böschung, bepflanzt mit Feldgehölzen



Böschung auf Privatgelände



Böschungen, die sich aus der Straßenplanung ergeben

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

P

Parkplätze

SD

Satteldach

PD

Pulldach

FD

Flach geneigtes Dach

GRZ=0,35

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

GFZ=0,6

Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

35°-50°

Zulässige Dachneigung



Trafostation



Baumfallgrenze



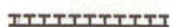
Gewerbliche Baufläche



Eingeschränktes Gewerbegebiet



Allgemeines Wohngebiet



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Hauptverkehrsstraße



Nutzungsbeschränkungen

HINWEISE:



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestehende Leitung



Bahnanlage



125-m-Abstand zur Bahnanlage



70-m-Radius Tennisplatz



Trennung der Baugebiete GE 1 und GE 2

Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Am Kies I“ in der Gemeinde Thüngen gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 29.03.04 (in der letzten Fassung), die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

Für die Wohngebäude ist eine schallorientierte Grundrissgestaltung vorzusehen, bei der schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen. Ansonsten sind die Ruheräume durch eine schalldämmende, bevorzugt Fenster-unabhängige Lüftungseinrichtung zu belüften. Bei der Planung sind grundsätzlich Zu- und Abluftöffnungen innerhalb des Gebäudes bzw. Raumes zu berücksichtigen.

Der mit GEb gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO

Als unzulässig ausgeschlossen wird nach § 8 BauNVO

Abs.(2) Nr.6 die Errichtung von Gartenbaubetrieben

Nr.7 die Errichtung von Tankstellen.

Für die hier zulässigen Wohngebäude / Wohnungen ist eine schallorientierte Grundrissgestaltung vorzusehen, bei der Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur auf der bahnlärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen. Ansonsten sind die Ruheräume durch eine schalldämmende, bevorzugt fensterunabhängige Lüftungseinrichtung zu belüften. Bei der Planung sind grundsätzlich Zu- und Abluftöffnungen innerhalb des Gebäudes bzw. Raumes zu berücksichtigen.

Der mit GE 1 gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO

Wohnungen für Betriebsinhaber sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Gewerbebetriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten zur Nachtzeit.

Der mit GE 2 gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO

Wohnungen für Betriebsinhaber sind zulässig.

Für diese Wohngebäude / Wohnungen ist eine schallorientierte Grundrissgestaltung vorzusehen, bei der Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur auf der bahnlärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen. Ansonsten sind die Ruheräume durch eine schalldämmende, bevorzugt fensterunabhängige Lüftungseinrichtung zu belüften. Bei der Planung sind grundsätzlich Zu- und Abluftöffnungen innerhalb des Gebäudes bzw. Raumes zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Gewerbebetriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten zur Nachtzeit.

2. Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

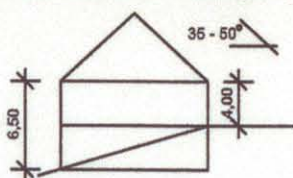
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit

Grundflächenzahl 0,35

Geschossflächenzahl 0,6

Die Zahl der Vollgeschoße ist auf max. 2 (max II) begrenzt

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO



Wandhöhe bergseitig max. 4,0 m

Wandhöhe talseitig max. 6,5 m

SD Dachneigung 35-50 Grad

oder PD Dachneigung 20-35 Grad

GEb Beschränktes Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO)

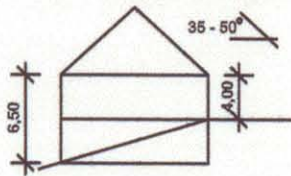
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit

Grundflächenzahl 0,8

Geschossflächenzahl 1,0

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 (max II) begrenzt

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO



Wandhöhe bergseitig max. 4,0 m

Wandhöhe talseitig max. 6,5 m

Dachneigung Wohngebäude SD 35-50 Grad

oder PD 20-35 Grad

* Dachneigung Gebäude m. Mischnutzung 25-40 Grad

GE 1 Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO)

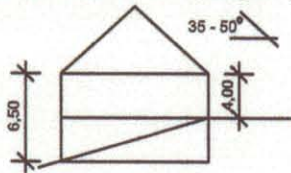
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit

Grundflächenzahl 0,8

Geschossflächenzahl 1,4

Die Bebauung ist mit 2 Vollgeschossen zulässig;

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO



Wandhöhe bergseitig max. 4,0 m

Wandhöhe talseitig max. 6,5 m

Dachneigung Wohngebäude SD 35-50 Grad, FD 0-5 Grad

oder PD 20-35 Grad

* Dachneigung Gebäude m. Mischnutzung 25-40 Grad

GE 2 Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO)

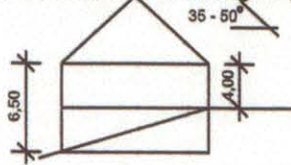
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit

Grundflächenzahl 0,8

Geschossflächenzahl 1,4

Die Bebauung ist mit 2 Vollgeschossen zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO



Wandhöhe bergseitig max. 4,0 m

Wandhöhe talseitig max. 6,5 m

Dachneigung Wohngebäude SD 35-50 Grad

oder PD 20-35 Grad

* Dachneigung Gebäude m. Mischnutzung 25-40 Grad

Dachneigung Betriebsgebäude SD 35-50 Grad,

PD 20-35 Grad oder FD 0-5 Grad

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt gemäß § 22 Abs.2 BauNVO die offene Bauweise.

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen u. Nebengebäude dürfen, wenn für sie eigene Baufenster vorgesehen sind, nur innerhalb dieser errichtet werden.

Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn für sie keine speziellen Bereiche festgesetzt sind. Die Art. 6 und 7 (Abs. 4) der BayBO, sowie Art. 55 und 56 BayBO sind einzuhalten und zu beachten.

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

4. Gestaltung

4.1 Faserzementplatten und Materialien wie Bitumenschindeln und Bitumenwellplatten sind sowohl als Dacheindeckung, wie auch als Fassadenverkleidung untersagt

4.2 Zwerchgiebel sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
max. Breite: 3m

Mindestabstand untereinander: 1,20 m

Mindestabstand zum Ortgang : 2,0 m

Mindestabstand zum First: 25% der Dachhöhe

4.4 Fenster- und Maueröffnungen sind als stehende Formate auszubilden

4.5 Für die Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig.

4.6 Die errichteten Gebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalung auszubilden.

Verblendungen in matter Ausführung sind erlaubt.

Verblendungen mit Muschelkalkmauerwerk sind gestattet.

Fenster- und Maueröffnungen sind als stehende Formate auszubilden.

5. Dächer

- 5.1 Dachgauben sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
max. Breite insgesamt 1/3 der Firstlänge
Gaubenbänder sind unzulässig
Mindestabstand untereinander: 1,20 m
Mindestabstand zum Ortgang: 2m
Mindestabstand zum First: 25% der Dachhöhe
Einzel- oder Doppelgauben max. 2,5 m breit
- 5.2 Die Dacheindeckung der Gebäude ist in naturroten, nichtglänzenden Ziegeln vorzunehmen.
- 5.3 Die Dachüberstände werden an der Traufe auf max. 60 cm und am Ortgang auf max. 40 cm festgesetzt.
- 5.4 Dachform der Hauptgebäude
Im WA : Sattel- oder Walmdach mit 35-50 Grad Dachneigung, PD mit 20-35 Grad
Im GEb: Wohngebäude mit 35-50 Grad Dachneigung, PD mit 20-35 Grad
Dachneigung Gebäude mit Mischnutzung 25-40 Grad
im GE 1: Betriebsgebäude mit flachgeneigtem Dach und 7-30 Grad Dachneigung

im GE 2: Betriebsgebäude mit flachgeneigtem Dach 7-30 Grad Dachneigung,
PD mit 20-35 Grad, SD mit 35-50 Grad,
Gebäude mit Mischnutzung 25-40 Grad Dachneigung

6. Stützmauern

Um die natürliche Geländeform zu erhalten, dürfen keine Stützmauern höher als max. 1,20 m in Bezug auf das ursprüngliche Gelände errichtet werden.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann hergestellt werden wie folgt:
- Im Wohngebiet:
- ohne Einzäunung
 - mit Hecken (ausschließlich heimische Gehölze)
 - mit Holzlatenzäunen (ausgenommen Jägerzäune) max. Höhe 1,20 m
 - mit Metallzäunen (ausgenommen Maschendrahtzäune)
- im Mischgebiet und Gewerbegebiet:
- neben den oben genannten Einfriedungen sind im Gewerbegebiet auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 7.2 Die Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken kann wie unter Ziffer 7.1 bzw. mit Maschendrahtzäunen erfolgen.
- im Wohngebiet (WA) bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEb) und Gewerbegebiet (GE) bis zu einer Höhe von 1,80 m.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Versiegelung

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc., soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrassen, Spurpflasterung etc.)

8.2 Anpflanzungen

- bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, genetisch aus dem Gebiet stammendes Pflanzenmaterial verwendet werden.
- Die Verwendung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Dazu gehören u. a. buntlaubige Sträucher und Nadelgehölze wie Douglasfichte, Thuja, Sichelanne und Scheinzypresse.
- Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen ist in artensprechender Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
- die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind zu begrünen und mit standorthemischen Sträuchern und Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.
Je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100 qm eine Strauchgruppe zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.
- Maschendraht-einfriedungen sind mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu hinterpflanzen.

8.2 Böschungen sind auf dem Grundstück zu dulden.

9. Pflanzliste

Für die Bepflanzungen der Grundstücke werden folgende standortgerechte

Bäume und Sträucher empfohlen:

Pflanzqualität Hochstämme

Hochstämme für Straßenbegleitpflanzung: 3xv 12-14

Obstbaum-Hochstämme: Stammhöhe 1,60/1,80

Pflanzqualität Heister

Grünflächen zwischen Bebauungsflächen: 2xv 100-150

Waldmantelflächen: Stammhöhe 2xv 100-150

Acer campestre / Feldahorn

Fraxinus excelsior / gem. Fichte

Juglans regia / Walnuß

Malus communis / Wildapfel

Prunus avium / Vogelkirsche

Pyrus communis / Holzbirne

Quercus robur / Stieleiche

Sorbus aria / Mehlbeere

Sorbus domestica / Speierling

Sorbus torminalis / Elsbeere

Pflanzqualität Sträucher

Grünflächen zwischen Bebauungsflächen: 4Tr 100-150

Waldmantelflächen: Stammhöhe 2Tr 70-90

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel

Corylus avellana / Haselnuß

Crataegus monogyna / Weißdorn

Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa / Schlehe

Rhamnus catharticus / Kreuzdorn

Rosa canina / Heckenrose

Sambucus nigra / Holunder

Syringa vulgaris / Flieder (ausschließlich im bebauten Bereich zu pflanzen)

10. Schutzgebot

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

11. Öffentliche Grünflächen

Die ausgewiesene Erweiterungsfläche im Anschluß an die Tennisanlage wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt.

12. Unzulässige Anlagen

Böschungen steiler als 1 : 2

13. Geländeenivellement

Es müssen die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der Tiefbauplanung sowie die vorhandenen und evtl. geplanten Geländeänderungen nachgewiesen werden.

14. Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante der talseitigen Erdgeschossdecke darf maximal 80 cm über der Oberkante der Straße, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

Bei bergseitigen Gebäuden ist die bergseitige Wandhöhe auf maximal 4,0 m über natürlichem Gelände beschränkt, gemessen in Gebäudemitte bzw. bei Gebäuden mit Firstrichtung zur Straße die gemittelte tal- und bergseitige Wandhöhe (bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Straße als Bezugspunkt anzunehmen).

15. Erschließungsmaßnahmen

Böschungen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, die für die Straßenführung notwendig sind, werden auf den privaten Grundstücken angelegt, und sind zu dulden. Die Planung der Erschließungsstraßen, der Kanäle und der Wasserleitung erfolgt nach Genehmigung des Bebauungsplanes.

Hinweise :

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung gilt:

Zur Nachtzeit kommt es je nach Standort zu Überschreitungen des Orientierungswertes; durch günstige Büro- und Aufenthaltsraum-Orientierung können erhebliche Lärmbelästigungen in etwa noch vermieden werden.

Ansprüche gegen die DB AG sind ausgeschlossen; Emissionen sind hinzunehmen, Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7, BayBO, sowie Art. 55 und 56 BayBO sind einzuhalten und zu beachten.

In der Bauvorlage ist der Nachweis für 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück zu erbringen.

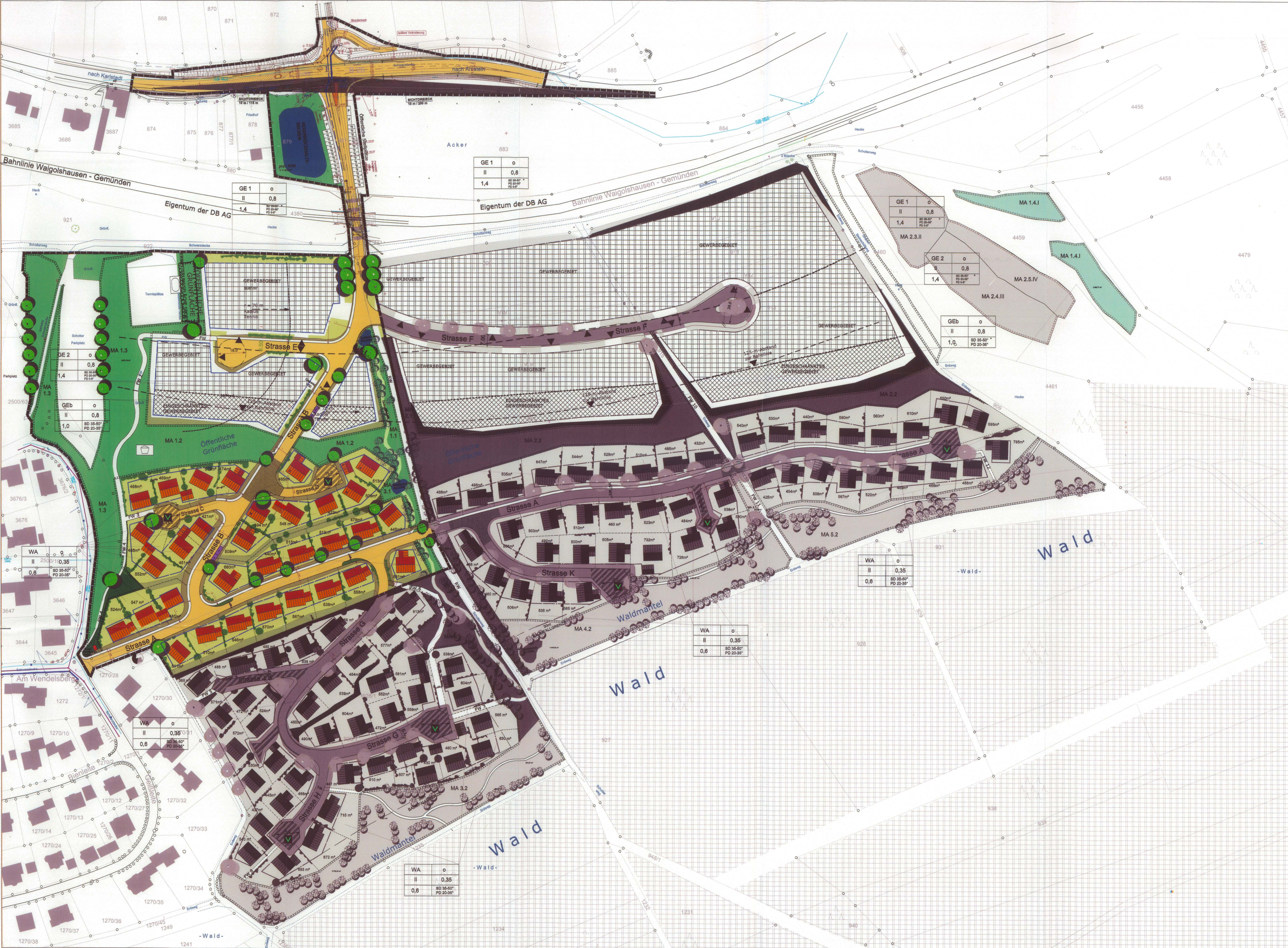
Solaranlagen sind zulässig

Der Schallschutznachweis ist nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu führen.

An der Einmündung in die B26 sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand / 200 m erforderlich, die von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Zahl der Vollgeschoße	Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl	Dachform/Dachneigung



GE 1	0
II	0,8
1,4	SD 35-50° PD 20-35°

GE 1	0
II	0,8
1,4	SD 35-50° PD 20-35°

GE 1	0
II	0,8
1,4	SD 35-50° PD 20-35°

GE 2	0
II	0,8
1,4	SD 35-50° PD 20-35°

GEB	0
II	0,8
1,0	SD 35-50° PD 20-35°

GE 2	0
II	0,8
1,4	SD 35-50° PD 20-35°

GEB	0
II	0,8
1,0	SD 35-50° PD 20-35°

WA	0
II	0,35
0,6	SD 35-50° PD 20-35°

WA	0
II	0,35
0,6	SD 35-50° PD 20-35°

WA	0
II	0,35
0,6	SD 35-50° PD 20-35°

WA	0
II	0,35
0,6	SD 35-50° PD 20-35°

WA	0
II	0,35
0,6	SD 35-50° PD 20-35°