

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Zahl der Vollgeschosse
- C) Grundflächenzahl GRZ
- D) Geschosflächenzahl GFZ
- E) Dachform
- F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BBauG

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BBauG
- - - - - Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung
- - - - - Vorhandene Grundstücksgrenzen

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Gestaltungs- und Festsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 ff BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als E, E + D, U + E zulässig. (E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss, U = Untergeschoss)
- Gebäude 1 - 21 Das II Vollgeschoss ist ausschließlich im Dachgeschoss unterzubringen. Gebäude 22-26 Das II Vollgeschoss ist ausschließlich im Untergeschoss unterzubringen insofern als es die topographischen Gegebenheiten erlauben. Die Zulässigkeit wird für jedes Bauvorhaben einzeln bewertet.
- 0.3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 0.5 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2, BBauG; § 22 BauNVO)

- C Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 und 2 BauNVO)
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- SD/PD Dachform: Satteldächer/Pultdächer
Dachneigung: 25°-38° bzw 38°-45°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG; § 23 BauNVO)

- Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfestschichtung.
- Baugrenze (§ 23, Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Stellplatz- und Garagenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG; § 12 Abs. 1 BauNVO)

- Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau oder Neubau in Verbindung an den Hauptbaukörper. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagen-einfahrten vorgelagert.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger
- Öffentliche Fußwege

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

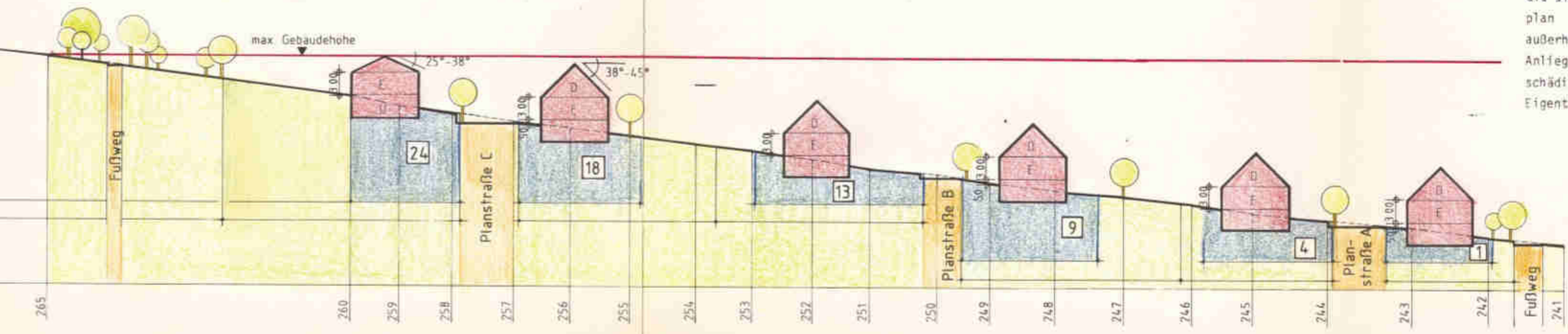
- Private Grünflächen
- Pflanzangebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allees (Nichtstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzangebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.
- Pflanzempfehlung für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung von Böschungen und Einrahmung der Grundstücksgrenzen.
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil
- Öffentliche Grünflächen

10.0 Hinweise

- Haupt- und Nebengebäude
- 213/12 Flurstücksnummern
- 255 Höhenrichtlinien (Meterlinien)
- Bauparzellenummern
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Stellplatz / Einfahrt
- 20-kV-Freileitung (ÜK)
- 20-kV-Stromkabel

natürliches Gelände

Baugrenze
Grundstücksgrenze



Schnitt 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Rechtsgrundlagen für die Festsetzung im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 01.07.1987 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) sowie Art. 91, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayRS 2132-1) geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und 16.07.1986 (GVBl. S. 135) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 - Planz V 81, vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Wengert" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,5 ha und bietet für 26 Bauparzellen Platz. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m² festgesetzt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG, §§ 16 ff BauNVO)

Grundflächenzahl = GRZ 0,3
Geschosflächenzahl = GFZ 0,5

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne; Fassadenmalereien sind unzulässig.
- 1.2 Die Dächer sind als Satteldach oder versetztes Pultdach auszuführen. Pultdächer über die Längsseite von Garagen sind nicht zulässig.
- 1.3 Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote Ziegel.
- 1.4 Bei Dachneigungen ab 38° sind Dachgauben (Dachwerker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.
- 1.5 Dachüberstände traufseitig bis max. 40 cm, giebelseitig bis max. 30 cm.
- 1.6 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauelemente sind unzulässig.
- 1.7 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Stahl oder den unter Pkt. 1.1 genannten Materialien herzustellen.

2.0 Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BBauG)

- 2.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagegebäude müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden.

3.0 Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 15, 20, 25 BBauG)

- 3.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzangebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig stehende Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Im Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft ist eine 2,0 - 3,0 m breite durchgehende Windschutzpflanzung anzulegen. Pflanzen: heimische Laubbäume, Sträucher und Hecken. Gartenanlagen sind grundsätzlich nur mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Gehölzen anzulegen. Soweit kein Pflanzangebot auf dem Grundstück dargestellt ist, ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.0 Einfriedigungen

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche: Holzlattenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerstreifen. Höhe max. 1,00 m. Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig; Sockel: max. 0,15 m; Zaun: max. 0,95 m.

5.0 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

- 6.1 Traufhöhe bergseitig von der Straße max. 3,0 m ab OK-Gelände
- 6.2 Bei Gebäuden talseitig von der Straße Traufhöhe max. 3,50 m über OK-Gelände. Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 0,5 m über Gelände
- 6.3 Dachneigung
A. Gebäude 1 - 21 DN 38° - 45°
B. Gebäude 22 - 26 DN 25° - 38°
Im Bereich der Grundstücke Nr. 10 - 26 darf die maximale Firsthöhe 265,00 m üNN nicht überschreiten. Die Höhenlinie 260,00 m üNN darf daher nicht überbaut werden.
- 6.4 Kniestöcke werden bis maximal 50 cm zugelassen.

- 7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entscheidungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.09.1987 beschlossen, für das Gebiet "Wengert" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 22.09.1987 örtlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 BBauG für Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 18.02.1988 bis 08.03.1988 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 29.06.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 18.02.1988 mit 20.09.1988 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.09.1988 bekannt gemacht.

Die Gemeinde Theras hat mit Beschluss vom 04.12.1989 den Bebauungsplan gemäß § 18 BBauG als Satzung beschlossen.

Der Landratsamt Hof hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.01.1990 gemäß § 11, Abs. 1, BBauG angezeigt.

Der genehmigte Bebauungsplan mit der Begründung liegt ab dem 12.01.1990 im Rathaus Hof gemäß § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht aus. Die Genehmigung ist am 12.01.1990 örtlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 12, Satz 4, BBauG in Kraft.

Nr. 1 Änderungen Vorhaben: Bebauungsplan Untertheres Vorhabensträger: Gemeinde Theras, 01 Untertheres Halberge Maßstab: Baugebiet "Wengert" Vorhabensträger:		geb. an Name Projekt Nr. Lage Begründung Plan-Nr.: Tag: Name: entw.: 12.02.88 gepr.: 12.02.88 geb.: 20.09.89 geb.: 15.11.89
Entwurfsverfasser: Baur Consult Ingenieure 89-12-1987 (Stempel)		Hof (Poststr. 3) 99074 Hof Tel. 0361/3584