Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung i. S. d. § 1 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BG Bl. I S. 622) erläßt die Marktgemeinde Thalmässing im Landkreis Roth aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.06.1996 gem. § 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1996 und Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 folgende

B E B A U U N G S P L A N - S A T Z U N G

für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Leiten" in Thalmässing,
Marktgemeinde Thalmässing,
Ldkrs. Roth.
Die Satzung bildet zusammen mit dem Planblatt den Bebauungsplan.

1. Festsetzungen:

Bauweise und Allgemeines:

Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung der Bek. vom 23.01.1990

-Es ist nur offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

-Die Bestimmungen der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Form bezüglich der Abstandsflächen und Grenzgaragen sind anzuwenden.

-Die Gebäude dürfen max. 2 Vollgeschosse erreichen, wobei das 2. Vollgeschoß das Dachgeschoß darstellt.

-Je Gebäude sind bei 2 Vollgeschossen max. 4 Wohnungen zugelassen.

-Kniestöcke bis max. 50 cm sind zugelassen. Sie werden als Schnittlinie der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenmauerkante definiert.

-Zur angegebenen Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan sind winkelartige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z.B. Wohnräume, Pergolen, Freisitze und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

-Die Decke über dem Kellergeschoß darf im Mittel (ca. in Gebäudemitte) bei einer Geländeneigung von ≤ 10 % max. 1,0 m und bei einer Geländeneigung > 10 % max. 1,50 m über dem gewachsenen, natürlichen talseitigen Gelände herausragen. OK Kellerdecke ist dabei OK fertiger Fußboden.

Dachgestaltung

-Dachaufbauten wie Schleppgauben, Spitzgauben mit stehendem Fensterformat, max. Höhe ca. 110 cm, sind zugelassen. Dacheinschnitte sowie Dachloggien werden ausgeschlossen. Die Dachaufbauten sind je Dachfläche auf max. 1/2 der Dachfläche zu beschränken. Die Dachgauben sind Einzelgauben.

Die Firstoberkante der Spitzgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche der Schleppgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

-Dachliegefenster für untergeordnete Belichtung sind zugelassen. Die Gesamtfläche von Dachflächenfenstern darf pro Dachseite 2.50 m² nicht übersteigen.

-Solarzellen und Sonnenkollektoren sind als Dacheinbauten gestattet.

-Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

-Die Dächer erhalten eine Dachneigung von 40 - 55°. Als Dachdeckung sind nur Dachsteine in roter Färbung zulässig.

-Dachaufbauten müssen sich nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe in die dominierenden Dachflächen einfügen. Sie sollten eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten und in ihrer Addition kürzer als 1/2 der Trauflänge des Gebäudes sein. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.

-Dachüberstände dürfen am Ortgang nicht mehr als 20 cm und an der Traufe nicht mehr als 50 cm über die Außenwände vorspringen.

Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

-Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren baulichen Details an das Hauptgebäude anzupassen (Dachneigung, Dachform, Dachdeckung, Fassade, Höhe)

-Die Garagen sind in ihrer Gestaltung mit den benachbarten Garagen oder Stellplätzen abzustimmen. Dachneigung, Dachform, Höhe und Dachdeckung sind der zuerst errichteten Garage anzupassen.

-Garagen und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

-Die Errichtung von Nebengebäuden aus Wellblech oder ähnlicher Bauweise ist untersagt.

-Soweit die Baugrenzen 5.00 m unterschreiten, müssen die Garagen im Abstand von min. 5.00 m zur Straßenbegrenzungslinie gebaut werden.

-Die Garagenstandorte im allgemeinen Wohngebiet sind zwingend festgesetzt. In begründeten Ausnahmefällen kann mit Zustimmung des Gemeinderates nach Anhörung der Nachbarn eine Abweichung gestattet werden.

-Pro Grundstück sind für jede Wohnung eine private Stellfläche nachzuweisen, wobei die Garagen und der Stauraum vor der oder den Garagen als Stellplatz angerechnet werden, wenn beide Stellplätze zur selben Wohnung gehören.

-Die Dachneigung der Garagendächer kann von der des Hauptgebäudes abweichen, muß jedoch mind. 30° betragen. Giebelseitig zusammengebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

Einfriedungen, Geländemodellierung:

-Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind niedere Sockelmauern bis max. 30 cm über OK Gehweg bzw. Fahrbahn zulässig.

-Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hecken zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 1,00 m einschl. Sockel nicht überschreiten. Zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken oder bepflanzte Holz- und Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Die Holzzäune sind mit senkrechten Latten auszuführen.

-Gemauerte Einfriedungen jeglicher Art sind nicht zugelassen.

-Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit max. Böschungshöhen von 1,50 m. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

-Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern sind nur bis zu einer max. Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen. Die talseitigen Mauersichtflächen sind mit Kletter- und Rankgewächsen zu bepflanzen.

Immissionsschutz

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Dachgeschoß dürfen nur auf der lärmabgewandten Seite zum Sportplatz angeordnet werden.

Grünordnung

Öffentliche Grünflächen als Bestand

-Erhaltungsgebot A:

Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende dichte Baum- und Heckenbestand auf Fl. Nr. 1594, 1596, 1608 und 1608/2 entlang der Merleinsgasse unterliegt einem Bestands- und Erhaltungsgebot. Der ca. 4.000 m² große Bestand ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Baum- und Heckenbestand hat beidseitig der Merleinsgasse eine mittlere Breite von je ca. 10 m und besteht vorwiegend aus folgenden Bäumen und Gehölzen:

Bäume: Zwetschge, Apfel, Birne, Wildkirsche, Buche, Ahorn, Eiche, Salweide und Birke
Hecken: Schlehe, Hagebutte, Haselnuß, Liguster, Weiß- und Rotdorn, Holunder und Vogelbeere

-Erhaltungsgebot B:

Der vorhandene nördliche Obstbaumbestand auf Fl. Nr. 177 und 292 unterliegt einem Unterhaltungsgebot. Der Baumbestand besteht vorwiegend aus Streuobstbäumen.
Folgende Baumbestände sind vorhanden: Apfel, Birne, Zwetschge

Öffentliche Grünflächen als Neuanpflanzung

-Pflanzgebot C:

Die öffentlichen Grünflächen am nordöstlichen Rand des Baugebietes auf Fl. Nr. 291 und 1597 werden mit heimischen Streuobstbäumen bepflanzt bzw. ergänzt. Unterwuchs als Magerrasen in extensiver Pflege.
Die Neuanpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

Artenauswahl nach folgender Liste:

Bäume:	Fränkische Streuobstsorten wie Apfel, Birne, Zwetschge
Qualität:	Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm

-Pflanzgebot D:

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes als straßenbegleitende Pflanzstreifen, als Grüninseln, als Parkflächeneinpflanzung, im Bereich des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Erholungsfläche sowie als südliche Abgrenzung zur Schulsportanlage werden mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt. Unterwuchs mit heimischen Hecken bzw. Magerrasen in extensiver Pflege.
Die Neuanpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

Artenauswahl nach folgender Liste:

Bäume:	Quercus robur	Stieleiche
	Acer campestre	Feldahorn
Qualität:	Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm Pflanzabstand ca. 10 m	
Hecken:	Corylus avellana	Haselnuß
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus nigra	Holunder
	Crataegus monogyna	Weißdorn
Qualität:	Sträucher 2-3 x vepflanzt, Höhe ca. 100-150 cm, teilweise mit Ballen	

Private Grünflächen als Neuanpflanzung:

-Pflanzgebot E:

Der nördliche und südliche Rand des Baugebietes wird zur derzeitigen freien Feldflur (spätere Baugebietserweiterung) hin durch eine 5-7 m breiten Pflanzstreifen abgegrenzt. Die Neuanpflanzungen erfolgen mit heimischen Streuobstbäumen in leicht versetzten Reihen.

Der Unterwuchs unter dem Obstbäumen ist als Magerrasen in extensiver Pflege auszuführen.
Für die Neuanpflanzungen der Bäume besteht ein Pflanzgebot.

Artenauswahl nach folgender Liste:

Bäume:	Fränkische Streuobstsorten wie Apfel, Birne, Zwetschge, Nußbaum
Qualität:	Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm, Pflanzabstand ca. 10 m

-Pflangebot F:

Auf den privaten Grundstücken ist, zusätzlich zu der im Pflanzgebot E festgesetzten Randeingrünung, je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Die straßennahen Bäume sollten dabei nicht mehr als 3 m vom Fahrbahnrand entfernt sein (Straßenraumgestaltung).
Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt, wobei jedoch besonderer Wert auf den sogen. Garagenbaum gelegt werden sollte.
Für die privaten Baumpflanzungen besteht ein Pflanzgebot.

Artenauswahl nach folgender Liste:

Bäume:	Fränkische Streuobstsorten wie Apfel, Birne, Zwetschge, Nußbaum
Qualität:	Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm

Pflanzabstand zu Versorgungsleitungen:

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind.2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Versiegelungen, Flächenbefestigungen

-Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht bituminös befestigt oder betoniert werden.

-Die versiegelte Fläche darf nicht über 40 % der Grundstücksfläche der Bauparzelle betragen.

-Bei der Platzbefestigung im privaten Bereich sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Betonsteine mit Drainfuge) zu verwenden.

Weitere Festsetzungen

-Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz in senkrechter Schalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig. Die Holzverschalung muß sich auf max. 2 Seiten des Gebäudes beschränken.

-Holzhäuser in einfacher Bauweise mit senkrechter Verschalung sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser.

-Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, deren Höhe deutlich höher ist als die Breite. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite aufweisen. Bei größeren Fensterformaten ab einer Breite von 1,20 m ist eine Gliederung (durch mehrere Flügel, Sprossen) erforderlich.

-Im Bereich der Sichtdreiecke sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

2. Hinweise:

Grünordnung, Versiegelung

-Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist - soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen - zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen.

-Das Dachwasser ist - soweit möglich - in Rückhaltebehältern mit a. 1 m^3 Volumen je 100 m^2 Dachfläche zu sammeln.

-Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein exakter Geländeschnitt einzureichen.

3. Inkrafttreten:

-Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

MarktgemeindeThalmässing

Thalmässing, den 23. Juli 1997

.....

1. Bürgermeister Schuster

Aufgestellt:

Spalt, den	11.06.1996
1. Änderung:	25.09.1996
2. Änderung:	10.12.1996
3. Änderung:	18.02.1997
4. Änderung:	08.07.1997

Diplom-Ing. M. Klos
Ingenieurbüro
für Tiefbau und Statik
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt/Mfk

.....

Dipl.-Ing. Manfred Klos