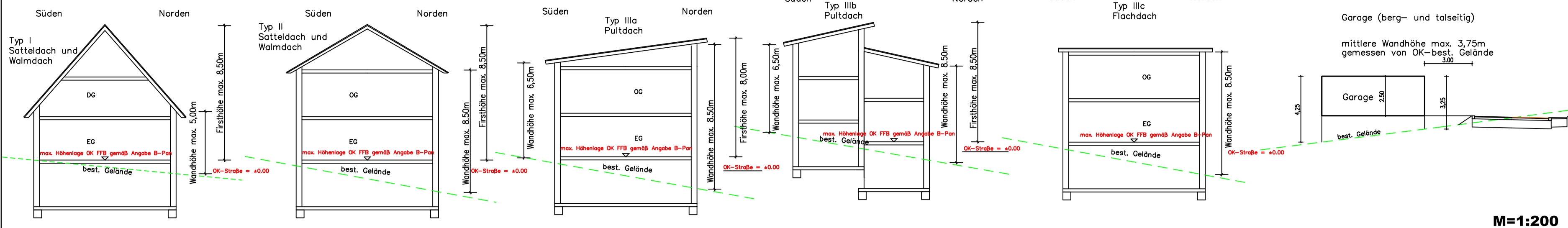
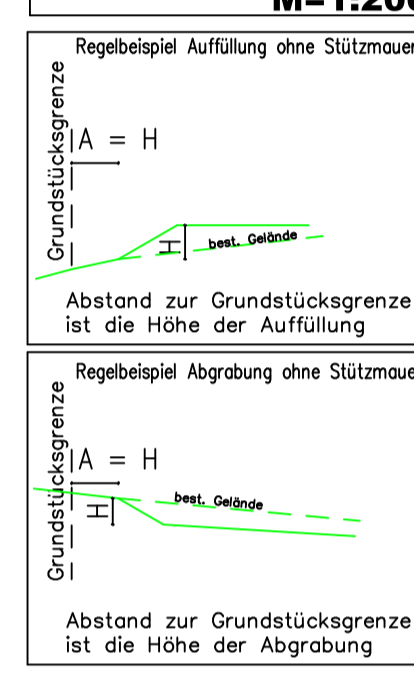
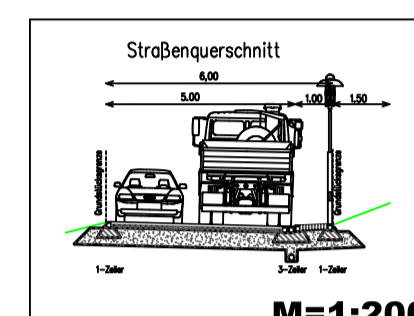


Regelbeispiele Gebäudetypen



M=1:200



1. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht zugelassen; Nutzung nach §4 (3) Nr.5 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO - Grundflächenzahl 0,35 - Geschossflächenzahl 1,0 - E+D; E+1
Stellplätze:	mind. 1 Stellplatz je Baugrundstück bei einer Nutzung nach §4 BauNVO (2), Nr.3 sind je 25m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten
Firsthöhe:	OK FFB Erdgeschoss bis OK Dachstuhl gilt auch bei Drehung der Firststrichung gemäß Regelbeispiel
Wandhöhe:	OK-Gelände bis Schnittpunkt Außenwand (Traufseite) mit der Dachung gemäß Regelbeispiel gilt auch bei Drehung der Firststrichung
Wandhöhe Garage:	abweichend von Art.6 BayBO mittlerer Wandhöhe max. 3,75m gemessen ab OK Gelände bis OK Wand gemäß Regelbeispiel
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Dachaufbauten:	stehende Dachgauben und Schieppgauben bei einer Dachneigung von mehr als 35° (max. Ansichtfläche 3m²) Kleingiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge sind im inneren Drittel der Dachfläche anzuordnen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind neigungsparallel in die Dachfläche zu integrieren
Einfriedungen:	Straßenseitig: max. Zaunhöhe 1,30m ü. OK Straße Einfriedungen mit Sockel sind nur straßenseitig zulässig, in den Einfriedungen zur landw. Nutzfläche sind keine Türen / Tore gestattet
Höhenlage der Gebäude:	Bezugspunkt ist OK-Straße max. Höhenlage OK Fertigfußboden EG gemäß Angabe im Bebauungsplan bei Parzelle 7 und 8 richtet sich die festgesetzte Höhenlage nach dem geplanten Hauptzugang zum Gebäude
Stützmauern:	Es sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,25m zugelassen Straßenseitig sind keine Stützmauern zulässig
Regenwasserrückhaltung:	je Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem max. Drosselablauf von 1/1/8 vorzusehen gemäß Berechnungsformel in der Begründung
Gelände:	Geländeabtrag und Auffüllungen von ±1,25m sind bis zu einem Drittel der nicht überbauten Flächen zulässig
Flächen:	Wege, Stellflächen, Zufahrten u. dgl. sind wasserdurchlässig herzustellen

Planzeichenerklärung

Geltungsbereich
 Allgemeines Wohngebiet
 Nutzungsschablone WA: Allgemeines Wohngebiet GRZ: Grundflächenzahl GFZ: Geschossflächenzahl
 Baugrenze
 öffentliche Verkehrsfläche mit Versorgungs-/ Gehstreifenstreifen
 Abgrenzung private Grünflächen
 Elektrizität (Trafo)
 Sträucher
 OK FFB +0.20 ü. OK Straße
 Bezugspunkt für Höhenlage OK FFB mit max. Höhenangabe über OK Straße
 Grundstücksgrenzen
 geplante Grundstücksgrenzen
 Leitung unterirdisch
 Leitung oberirdisch
 Höhenlinie



2. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Bodenschutz
Oberboden, der bei den baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen anfällt, ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten bzw. fachgerecht zwischenzulagern. Beeinträchtigungen des Oberbodens, z.B. Bodenverdichtungen oder Verunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist weitestgehend zu erhalten. Dies gilt vor allem in den nicht überbaubaren und überbauten Flächen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs.2 BauGB)

2.2 Schutzzonen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind in einem Abstand von mind. 2,00m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Abstand 1,50m. Die Abstände gelten auch für nachträglich verlegte Leitungen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

2.3 Pflanzabstände zu Fahrbahnen, Sichtdreiecke
Abstand der Bäume zum Fahrbahnrand 1,50m, bei Sträuchern 1,00m. Ausgenommen sind Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken sind auch bei den planlich nicht festgesetzten Pflanzungen zu beachten.

2.4 Bei allen Pflanzungen sind die geltenden Vorschriften und Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch Art.47-50 zu beachten.

2.5 Pflanzordnung
Je 300m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder textlich festgesetzte Pflanzungen können hierbei angekreuzt werden. Die Pflanzstandorte entlang des Grünstreifens sind bindend. Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich Sträucher und Bäume gemäß Pflanzliste

3. Besondere Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Allgemeines
Im Baugebiet sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Flächige Steinschüttungen sind nicht zugelassen. Die Ausführung der Pflanzungen auf privaten Flächen hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

3.2 Grundstücksrandeingrünung
Entlang der nördlichen, östlichen u. südlichen Grenzen des BP ist wie dargestellt, eine 2,00m Breite Randeingrünung herzustellen. Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich heimische Laubsträucher u. Büsche gemäß Pflanzliste.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 207/1 der Gemarkung Roschau sowie Flurstück 804/2 der Gemarkung Bergnetsreuth durchgeführt.

Flur-Nr.207/1 und 804/2
Entwicklungsziel: Extensivgrünland, 5 m breiten Brachestreifen mit Einzelsträuchern entlang der Nord-/Ostgrenze
Maßnahmen
-Pflanzung von 20 heimischen, standortgerechten Sträuchern in Gruppen am Nordrand, Abstand 10m
-Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit Wildschutzzäun mit Abbau nach Etablierung (ca. 4-5 Jahre)
-Ggf. ausreichende Bewässerung der ersten zwei Jahre
-ausgefällene Pflanzen müssen ersetzt werden
-Entwicklung von Grünland durch Selbstbegrünung, Mahdgutübertragung oder autochthones Saatgut, Unkrautbekämpfung durch häufige Mahd oder Einzelbekämpfung, Extensivierung der Nutzung (keine Herbizide, Düngung)
Angepasstes Mähregime (5 Jahre zweimal, nach Erfolgskontrolle)
Umstellung auf eine Mahd, jeweils mit ordnungsgemäßer Entsorgung des anfallenden Mähgut. 1. Mahd jährlich zwischen 15.06. und 01.07, 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09.
-Wechselnde Brachestreifen von 5m erst im Folgejahr mähen.
Sträucher: *Corvus avellana* (Hosenuß), *Lonicera nigra* (schw. Heckenkirsche) *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Viburnum opulus* (Wasser Schneeball)
Aufwertbare Teilfläche: 3.304m², Ausgleichsfläche: 3.304 m²

3.4 Pflanzliste
Bäume 1.Ordnung Mindest-Pflanzgröße STU 14-16
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)
Bäume 2.Ordnung Mindest-Pflanzgröße Heister 150-200
Betula pendula (Hängebirke)
Cornus petulica (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Waldbirne)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sträucher Mindest-Pflanzgröße v.Str. 3-4 Tr. 60-100
Corvus avellana (Hosenuß)
Crotaegus laevigata (Zweiggriffel Weißdorn)
Crotaegus monogyna (Enggriffel Weißdorn)
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ros canina (Hundsrose)
Rhamnus cortharticus (Salweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
alternativ: heimische Obstbäume regionaler Sorten
Hochstamm ob 7-8

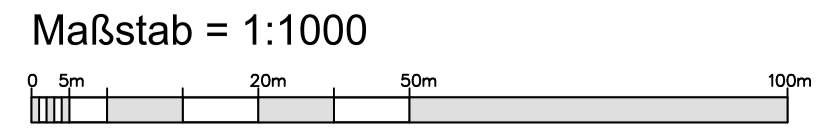
Ausgleichsfläche Flur-Nr. 207/1, Gemarkung Roschau



Ausgleichsfläche Flur-Nr. 804/2, Gemarkung Bergnetsreuth



Ausgleichsflächen ohne Maßstab



Bebauungsplanverfahren

Die Gemeinde Theisheil hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchberg" gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen
Beschluss-Nr. 33B u. 50 am: 18.06. u. 09.07.2020

Der Aufstellungsbeschluss wurde an der Amtstafel der Gemeinde Theisheil und der VGem Neustadt/WN gemäß §2 Abs. 1 S.2 BauGB bekanntgemacht am: 20.07.2020

Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgte nach §3(1) BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB vom: 28.07.2020 bis: 25.08.2020

Bekanntmachung an der Amtstafel der Gemeinde Theisheil am: 20.07.2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung gemäß §3(2) BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB in der VG Neustadt erneut öffentlich aus. vom: 07.01.2021 bis: 08.02.2021

Bekanntmachung hierzu an der Amtstafel der Gemeinde Theisheil am: 30.12.2020

Die Gemeinde Theisheil hat mit Gemeinderatsbeschluss Nr.TOP 05 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. am: 11.02.2021

Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung und Bekanntmachung des geänderten Flächennutzungsplanes bekanntgemacht und ist ab diesem Tag rechtskräftig am: 09.06.2021

Gemeinde Theisheil
21.06.2021 gez. Rauß
Datum 1. Bürgermeisterin Marianne Rauß

Index	Datum	Änderung	Name
Projekt:	Allgemeines Wohngebiet "Kirchberg II", Ortsteil Letzau		
Datum	11.02.2021		
Name	Name		
Auftraggeber:	Gemeinde Theisheil		
Projekt	K20-971		
Plan-Nr.	971-1		
Maßstab	1:1000/200		
Bebauungs- und Grünordnungsplan			
-Endfassung-			
Entwurfsverfasser			
Auftraggeber			

PLANUNGSBÜRO
für Hoch- und Tiefbau

- Planung
- Bauleitung
- Vermessung

92670 Windschesbach • Sonntelle 11 • Tel. 09681/918476 • Fax 09681/918478