# Bebauungsplan

## der Gemeinde Thaining für das Gebiet

# Thaining "Nord III"

**Gemeinde:** **Thaining**

**Verwaltungsgemeinschaft:** **Reichling**

**Landkreis:** **Landsberg am Lech**

Gemeinde: Gemeinde Thaining
Dorfplatz 1
86943 Thaining

Planfertiger: Architekt Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Bauer
Weiherweg 21, 86943 Thaining
Tel. 08194/932918, Fax 08194/932917

Thaining, 04.05.2005

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 3: Bebauungsplan, M = 1 : 1000

Blatt 4: Übersichtsplan, M = 1 : 5000

Blatt 5: A. Festsetzungen durch Text

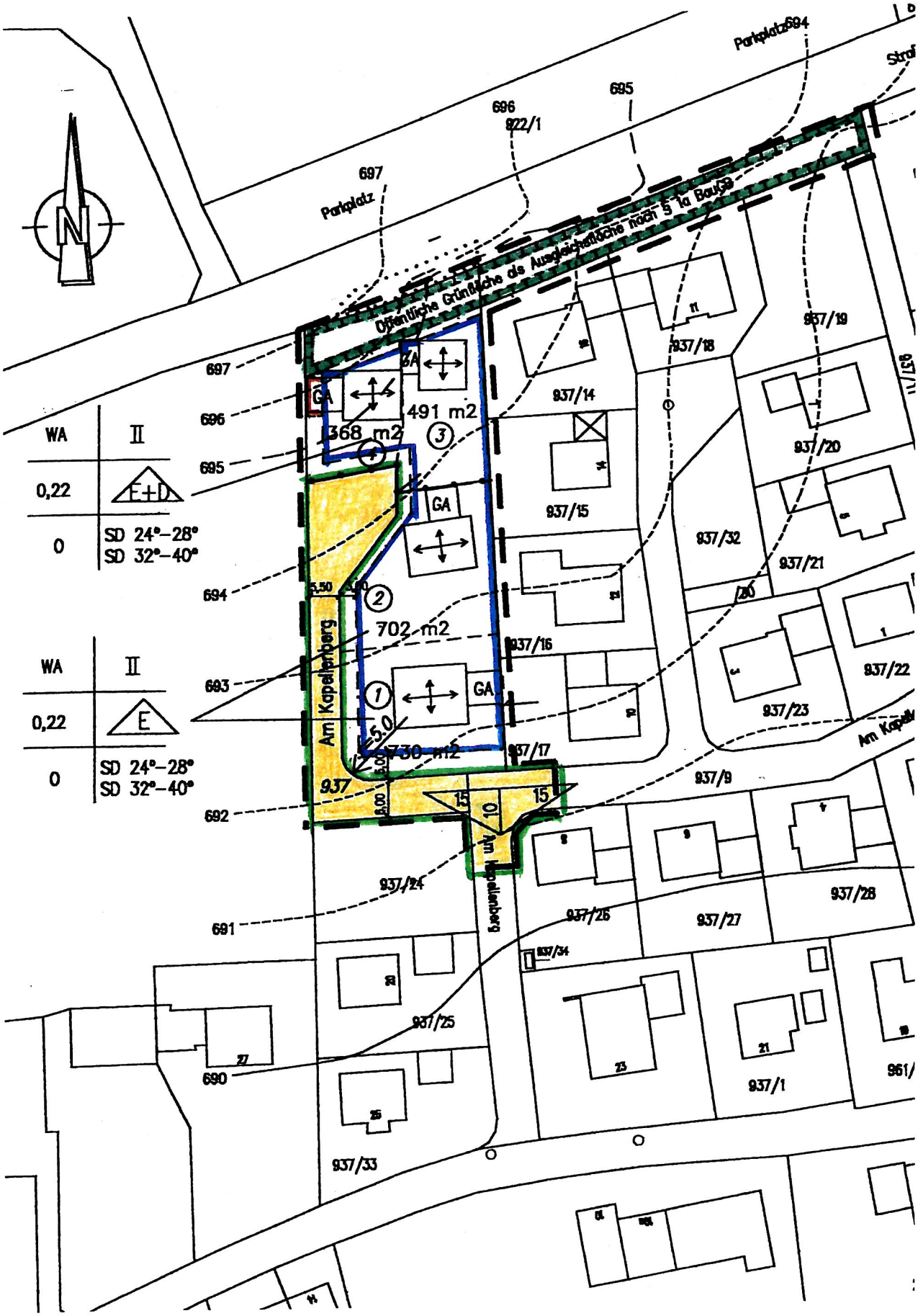
Blatt 15: B. Festsetzungen durch Planzeichen

Blatt 16: C. Hinweise

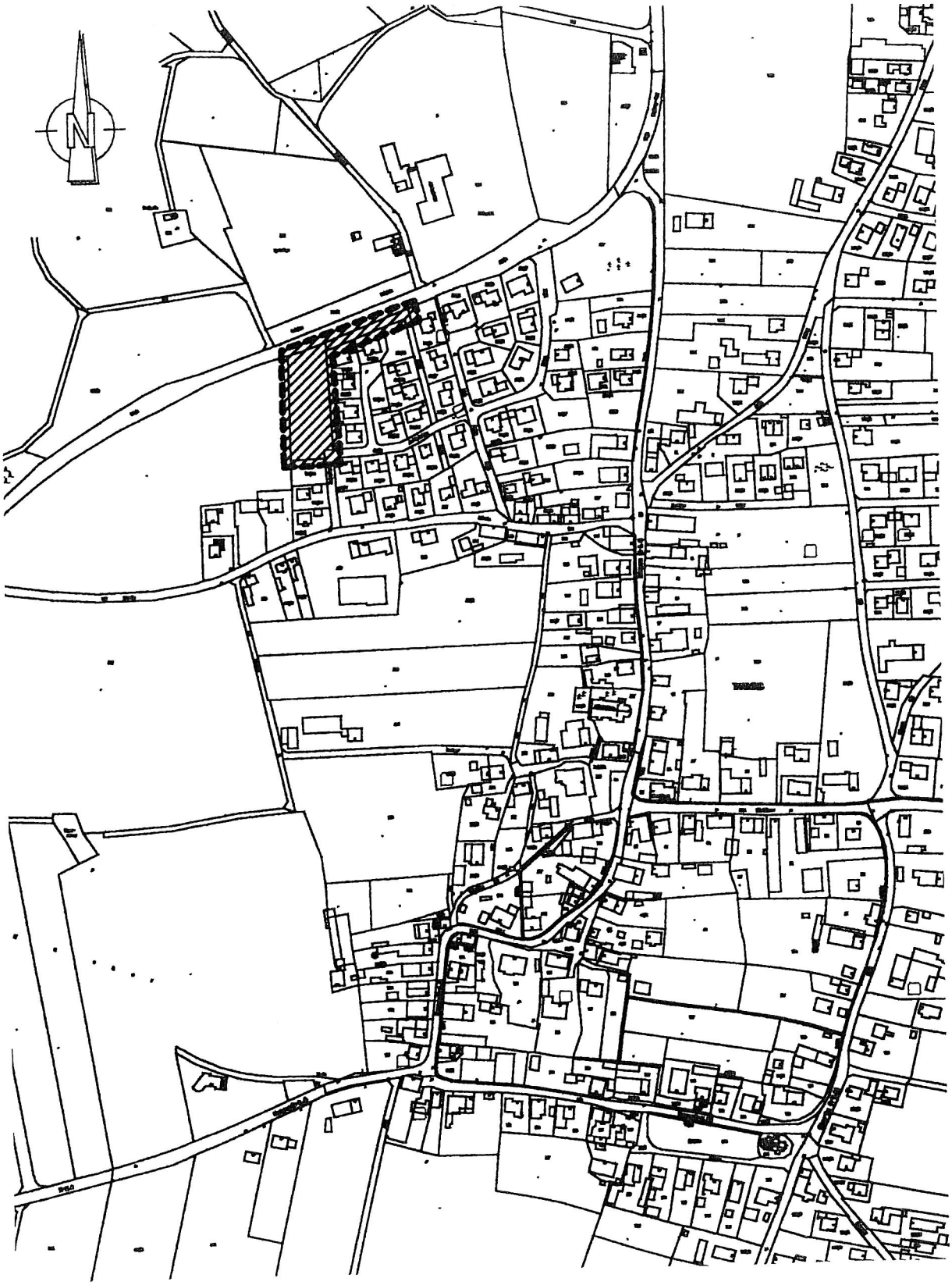
Blatt 17: D. Verfahrenshinweise

Blatt 18: E. Begründung zum Bebauungsplan

# Bebauungsplan M = 1 : 1000



# Übersichtsplan M = 1 : 5000



# Bebauungsplan

## der Gemeinde Thaining für das Gebiet Thaining "Nord III"

Das Gebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 937 und 937/11 (teilweise) der Gemarkung Thaining.

Die Gemeinde Thaining erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan mit der amtlichen Bezeichnung "Nord III" als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan für das Gebiet "Thaining - Nord II".

## A. Festsetzungen durch Text

### 1.) Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird nach § 9 BauGB und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig, Räume für freie Berufe wie in § 13 BauNVO aufgeführt, sind zulässig, der Wohnzweck muß überwiegen.

### 2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Für Wohnhaus und Garage ist insgesamt eine überbaubare Fläche von max. 180 m² zulässig.

2.2 Es dürfen max. 2 Vollgeschosse gebaut werden, wobei das zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig ist.

### 3.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 Bau NVO)

3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung sind Einzelhäuser auf den Grundstücken mit den Nr. 1 und 2 zulässig, auf den Grundstücken Nr. 3 und Nr. 4 auch ein Doppelhaus.

## 4.) Grundstücksmindest- und Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

4.1 Grundstücksmindestgröße für Einfamilienhaus = 475 m², für Doppelhaushälfte = 350 m².

4.2 Grundstückshöchstgröße = 950 m²

## 5.) Haustypen

5.1 Haustyp E + D, zulässig mit max. 2 Vollgeschoßen mit Satteldach, Neigung 24° - 28° oder 32° - 40°.

5.2 Kniestock bei Dachneigung 24° - 28° = max. 1,25 m, Kniestock bei Dachneigung 32° - 40° = max. 0,75 m.

5.3 Kniestock gemessen an der Aussenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren.

5.4 Firsthöhe max. 8,0 m gemessen ab OK Fertigfußboden im Erdgeschoß.

5.5 Die Gebäude sind über rechteckigem Grundriss zu errichten, Verhältnis mind. 1 : 1,2.

5.6 Firstrichtung wahlweise, jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.

5.7 Doppelhäuser dürfen nicht spiegelbildlich gestaltet werden.

## 6.) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

6.1 Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Thaining verwiesen.

6.2 Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten, sogenannte Kellergaragen sind nicht zulässig.

6.3 Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden, zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

6.4 Angebaute Garagen können ins Hauptdach einbezogen werden.

6.5.1. Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei, Dachneigung der Garagen wie Hauptgebäude.

6.5.2 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und Traufhöhe zu erstellen.

6.6 Garagentore sind nur in Holzausführung zulässig.

6.7 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (max. 1 Baukörper pro Grundstück der dem Nutzungszweck des Baugebietes dient)

sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise auszuführen, Firsthöhe max. 3,0 m; das Dach ist als Pult- oder Satteldach zu gestalten und mit ziegelroten Dachpfannen einzudecken.

## 7.) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

7.1 Je Wohngebäude, ob Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, sind insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.

## 8.) Bauliche Gestaltung

8.1 Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

8.2 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf mind. 0,70 m bei Nebengebäuden und Garagen auf mind. 0,50 m und bei stehenden Dachgauben auf mind. 0,20 m festgelegt.
Bei Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze muß in Fällen, in denen der Nachbar nicht ausdrücklich zustimmt, auf einen Dachüberstand verzichtet werden.

8.3 Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
Für Garagen und sonstige Nebengebäude ist Dachbegünung zulässig.

8.4 Der Einbau von Sonnenkollektoren in/auf die Dachflächen ist zulässig.

8.5 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.

8.6 Die Glasfläche von einzelnen liegenden Dachflächenfenster ist auf max. 1,0 m² begrenzt.

8.7 Dachaufbauten
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 4,0 m und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.
Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen.
Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,30 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Für Dachneigungen von 24° - 28° sind keine Gauben zulässig.

8.8 Je Dachfläche pro Haus sind maximal zwei Dachliegefenster und eine Dachgaube oder zwei Dachgauben und ein Dachliegefenster zulässig. Auf Dachseiten mit Quer- oder Zwerchgiebel sind keine Dachgauben zulässig.

8.9 Putzflächen sind in weißem oder möglichst hellem Farbton auszuführen. Stark auffallende, profilierte Putzmuster sind unzulässig. Holzverkleidungen sind erwünscht und zulässig in hellem Farbton.
Es sind nur Gebäude mit Putzfassaden, Holzverkleidung oder Holzblockbauweise ohne Rundholzbauweise zulässig.

8.10 Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Aluminiumplattenverkleidungen, Metall, Kunststoff, Spaltklinker, Keramikplatten usw. sind in Wänden, sowie als Wand- und sonstige Verkleidungen unzulässig.

8.11 Fenster mit Fensterflächen ab 0,70 m² Größe (Rohbaumaße) sind mit Sprossen zu gliedern oder mehrflügelig auszuführen.
Stehende, einflügelige Fenster sind mit Kreuzsprossen, mehrteilige Fenster mit Quersprossen zu versehen. Fenstertüren (Terrassen- und Balkontüren) sind den Fenstern anzupassen.
Fenster und Fenstertüren sind in rechteckiger Form auszuführen.
Fensterläden sind anzubringen, ausgenommen im Bereich von großen Fensterelementen.

8.12 Wintergärten
Für jedes Wohnhaus ist nur ein Wintergarten zugelassen, der max. über eine Gebäudeecke geführt werden darf.
Das Dach ist als Pultdach mit einer Neigung von mind. 10° auszuführen.
Für die Glasflächen ist nur eine unauffällige Bedampfung zugelassen.

8.13 Balkone
Balkone sind vor die Fassade zu setzen. Die Oberkante von Brüstungen und Geländern von Balkonen müssen gegenüber Dachflächen und Ortgängen einen Mindestabstand von 1,50 m haben.

8.14 Erker und Loggien
Erker und Loggien sind nicht zulässig.

8.15 Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, dass sie den First nicht übersteigen.

## 9.) Abstandsregelung

9.1 Es gilt die Abstandsregelung nach Art. 6 und 7 Abs. 2 bis 5 BayBO in der Fassung von 1998 mit folgenden Maßgaben:
- über nach Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässigen Grenzgaragen ist eine Wohnnutzung möglich, sofern in der Grenzwand keine Öffnungen sind,
- auf den Baugrundstücken Nr. 3 und Nr. 4 darf bis an die nördliche Baugrenze, unabhängig von der Wandhöhe, herangebaut werden.

## 10.) Gelände

10.1 Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werde.
Ausnahmen können in Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn auf andere Weise das Grundstück nicht sinnvoll bebaut werden kann.

10.2 Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

10.3 Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

## 11.) Einfriedungen

11.1 Für die Einfriedung wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Thaining verwiesen.

11.2 Ergänzend zur Ortssatzung wird festgelegt, dass entlang der Straßenfront Holzzäune aus waagerechten Brettern nicht zulässig sind.

## 12.) Straßenraum und Sichtdreiecke

12.1 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Bäume und Hochstämme mit einem Astansatz in mind. 2,5 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenoberfläche in Fahrbahnmitte.

12.2 Die Grundstückszufahrten werden von der Gemeinde festgelegt.

## 13.) Ver- und Entsorgungsanlagen

13.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L = 1 m, B = 0,35 m, H = 1,20 m zu gestatten.
Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, dass die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

13.3 Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.

13.4 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet. (Sonst wie Punkt 13.3)

13.5 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden.
Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungsachse muß 1,5 m betragen.

13.6 Das Gebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

13.7 Das Gebiet wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

## 14.) Lärmschutzmaßnahmen

14.1 Für die Grundstücke Nr. 3 und Nr. 4 ist eine grundrissorientierte Planung zwingend, d. h. Aufenthaltsräume wie z. B. Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer sind ausschließlich auf die Südseite zu orientieren und zu belüften. Zusätzliche Fenster zu Belichtungszwecken in den West- und Ostfassaden sind zulässig. Das resultierende Schalldämm-Maß Rw', res. muss mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere auch für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume angrenzen.

Auf den Baugrundstücken mit der Nr. 3 und Nr. 4 ist eine geschlossene Bebauung (Riegelbebauung) vorzusehen.

14.2 Die Firsthöhe der Garagen bzw. Zwischengebäude für die Riegelbebauung muß mind. 5,0 m über Erdgleiche betragen.

## 15.) Grünordnung

15.1 Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses sind mind. so viele Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum und 2 Sträucher kommen.

15.2 Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Laub- und Obstgehölzen zu erfolgen.

15.3 Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

15.4 Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

15.5 Bei den neu vorzunehmenden Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

## 16.) Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs

(gemäß Art. 6 b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG)

16.1 Bestandsaufnahme
Die Fläche des geplanten Baugebietes wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Bepflanzungen, Gewässer usw. sind nicht vorhanden.

16.2 Bewertung
Im Baugebiet "Nord III" ist eine Grundflächenzahl von 0,22 vorgesehen.
Das Plangebiet wird auf einer Grundlage vor der Bebauung eingestuft in Kategorie I, Typ B, Feld B I.
Die Fläche des Grundstückes Fl.-Nr. 937 der Gemarkung Thaining beträgt 0,3221 ha.

16.3 Kompensationsfaktor
Für Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung, hier intensiv genutztes Grünland) Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) Feld B I beträgt der Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5. Bei der Nutzung als Grünland und der Lage am Ortsrand wird ein Faktor von 0,2 angenommen.

16.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen
Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen kann der Kompensationsfaktor herunter gesetzt werden. Im Folgenden werden die konkreten Maßnahmen für die betroffenen Schutzgüter, sowie grünordnerische Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, dargestellt.

| Schutzgut | geeignete Maßnahmen lt. Liste 2 Leitfaden | Konkrete Maßnahmen im Gebiet |
|---|---|---|
| | | |
| Boden | • schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens<br>• Reduzierung des Versiegelungsgrades | • Abhebung des Oberbodens vor Beginn jeder Maßnahme und Erhalt in nutzbarem Zustand, Schutz vor Vernichtung und Vergeudung<br>• Ausführung von Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster |
| Wasser | • Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge<br>• Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde | • Ausführung von Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster<br>• Versickerung an Ort und Stelle über eine bewachsene Oberbodenschicht; sonst Rückhalteeinrichtung z.B. Teiche, unterirdische Wasserbehälter vor der Einleitung des Niederschlagswassers in Vorfluter |
| Landschaftsbild | • Schaffung gut in die Landschaft eingebundene Ortsränder | • Anlage von privaten Grünstreifen am westlichen Rand des Baugebietes |
| Arten und Lebensräume | • Verbot tiergruppenschädiger Anlagen, z.B. Sokkelmauern bei Zäunen | • Einfriedung nur mit senkrechten Holzlattenzäunen |

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Eingrünung der Wohnstreifen

Konkrete Maßnahmen im Gebiet:
- Pflanzung von standortheimischer Vegetation (Bäume und Sträucher) auf privatem Grünstreifen im Westen des Baugebietes
- Straßenbegleitgrün aus stanortheimischer Vegetation
- Pro 300 $m^2$ Grundstücksfläche mindestens ein Baum, keine Exoten

16.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Flächenermittlung:

| | |
|---|---|
| Baugrundstücke | 730 + 702 + 491 + 368 = 2.291 m², |
| Verkehrsflächen (Straße) | 675 m², |

Berechnung:

| | |
|---|---|
| Wohnbebauung | 2.291 m² |
| Verkehrsfläche | 675 m² |
| Gesamt | 2.966 m² |

16.6 Größe der Ausgleichsfläche:
Beeinträchtigungsintensität x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche
0,2966 ha x 0,2 = 0,0593 ha

16.7 Maßnahmen der Kompensation
Zur Kompensation des Eingriffs werden Maßnahmen innerhalb des Baugebietes erbracht auf dem am Nordrand des Gebietes freizuhaltenden Lärmschutzstreifens. Hierzu werden heimische Pflanzen auf einer Fläche von 0,0795 ha auf dem Grundstück Fl.-Nr. 937 und 937/11 (Teilfläche) der Gemarkung Thaining gepflanzt. Die Pflanzgröße = Forstware, die Pflanzdichte = 1 x 1 m.

Gehölzzusammenstellung:

Bäume 1. Ordnung = 5%

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Pinus sylvestris | Föhre |

Bäume 2. und 3. Ordnung = 5%

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus communis | Wildapfel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Sträucher = 90%

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |

Mit Durchführung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Baufläche und beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf der Ersatzfläche kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

## 17.) Verschiedenes

17.1 Die Höheneinstellung der Gebäude darf max. 15 cm über der Straßenhöhe liegen, gerechnet am Hauseingang.

17.2 Die Straßenhöhe wird vor der Bebauung von der Gemeinde festgelegt (Straßenplanung).

17.3 Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken, sind –soweit es die Nutzungsverhältnisse zulassen –Garageneinfahrten, park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
Asphalt- und Teer- Befestigungen auf Privatgrundstücken sind nicht zugelassen.

17.4 Oberflächenwasser (unverschmutztes Niederschlagswasser) ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

17.5 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nut anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.)
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind auch für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen gültig.

17.6 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblicke zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz- und Lattenverkleidungen zulässig und sind innerhalb der Einfriedung anzuordnen.

17.7 Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art, sowie oberirdische Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.
Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.

17.8 Eine Sammelantennenanlage für den Geltungsbereich ist zulässig.

17.9 Das Aufstellen von Warenautomaten im gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist unzulässig.

17.10 Die Errichtung und das Anbringen von Werbeanlagen und insbesondere Werbetafeln bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch die Gemeinde, auch soweit sie unterhalb der baurechtlichen Genehmigungspflicht liegen.

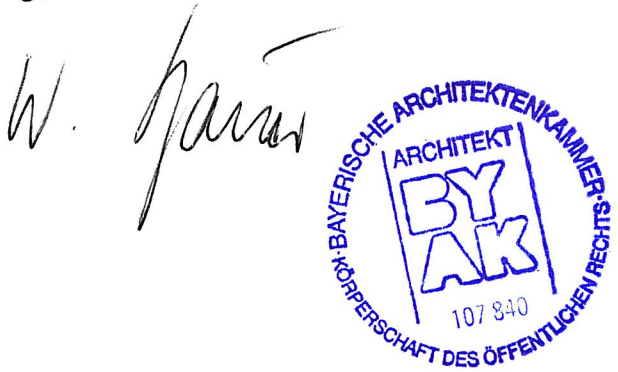
17.11 Hausnumerierung
Die Satzung der Gemeinde Thaining vom 10.09.1992 über die Hausnumerierung ist verbindlich.

17.12 Schutz des Oberbodens
Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. § 202 BauBG abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten (Zwischenlagerung auf Mieten gem. DIN 18 300, max. Schütthöhe 2,0 m) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Das Bodenschutzgesetz ist zu beachten.

17.13 Sofern bei Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

17.14 Hinweis:
Hinsichtlich der Öllagerung von Heizöl bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAWsF) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAWsF) zu beachten.

Thaining, 04.05.2005



## B. Festsetzungen durch Planzeichen

1.) — — — *Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)*

2.) WA *Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*

3.) GRZ = 0,22 *Grundflächenzahl*

4.) II *Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß*

5.) E + D *Gebäudetyp: Erd– und Dachgeschoß*

6.) O *offene Bauweise*

7 a.)

*nur Einzelhäuser zulässig*

7 b.)

*Einzel– und Doppelhäuser zulässig*

8.) *Baugrenze*

11.) *Straßenverkehrsflächen*

12.) *Straßenbegrenzungslinie*

13 b.) *Firstrichtung variabel (wahlweise)*

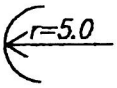
14.) *Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB*

15.)

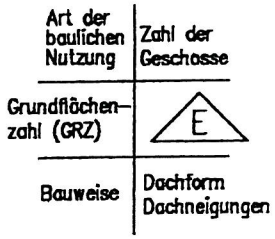
*Sichtdreiecke*

16.)

*verbindliche Maßangaben*

17.) 

*Radienangabe*

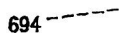
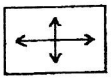
18.) 

*Nutzungsschablone*

19.) *Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise*

20.) *Flächen für Nebenanlagen (Baugrenze für Garagen).*

## C. Hinweise

| | | |
|---|---|---|
| 1.) | 937 | Flurstücksnummer |
| 2.) | | vorhandene Grundstücksgrenze |
| 3.) |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 4.) | 694  | Höhenschichtlinie mit Höhenangabe |
| 5.) |  | vorgeschlagene Gebäudestellung |
| 6.) | GA | vorgeschlagene Flächen für Garagen |
| 7.) | (1) | Bauplatznummer |
| 8.) | 730 m2 | Ca.-Grösse des Baugrundstückes |