

Bebauungsplan Gemeinde Thaining „Mischgebiet Schmiedgasse“

**Für die Grundstücke 1790/4, 1790/5, 1790/7 und 1790/24
(alle Gemarkung Thaining)**

Die Gemeinde Thaining erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10, 13a des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan entlang der Schmiedgasse.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Baufläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
- 1.2 Unzulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten. Die Ausnahme § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

- 2.1 Grundfläche: GRZ 0,7
- 2.2 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.
- 2.3 Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, muss mindestens 2,2 m und darf höchstens 6,0 m, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, betragen.
- 2.4 Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Gestaltung

4.1 Gestaltung der Gebäude

4.1.1 Freistehende Wohngebäude

Freistehende Wohngebäude dürfen nur mit gleichschenkligen Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 32° ausgeführt werden.

Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen und Falzziegel in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.

4.1.2 übrige Gebäude

Alle Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung wird auf 10 bis 35 Grad festgelegt. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

4.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, mit denen Sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild nicht stören.

4.2.2 Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Trauflinie des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mit mehr als 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlage insgesamt nicht größer als 2,0 m² sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.

4.2.3 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der betreffenden Gebäudefassade bzw. der betreffenden Dachfläche einnehmen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe bzw. der Dachflächenhöhe betragen.

Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen. Fahnen mit Fahnenstangen bis zu einer Höhe von 10 m sind zulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf höchstens 0,50 m über dem Gelände liegen. (Gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.)

6. Garagen und Nebengebäude

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Thaining

6.2 Garagen sind mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

- 7.1 Sichtbare Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Verzicht auf eine Einfriedung oder Einfriedungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

- 8.1 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasse, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 8.2 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach 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 nur 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 Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern.
ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
- 8.3 Die Bepflanzung der Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc. zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste der empfohlenen Pflanzen bei).
Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 40 cm vorzunehmen.

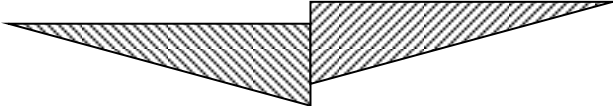
B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 

B.2) Baugrenze 

B.3) Straßenbegrenzungslinie 

B.5) Straßenverkehrsfläche 

B.6) Sichtfeld 

Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des Angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

C. Hinweise durch Planzeichnung

C.1) bestehende Flurnummer

1790/4, 1790/5, 1790/7
und 1790/24

C.2) bestehende Grundstücksgrenze

—○—

D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

E. Begründung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Schmiedgasse“

1. Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Entlang der Schmiedgasse“ ist in einigen wesentlichen Punkten unbestimmt sowie teilweise veraltet, weshalb die Neufestsetzung sinnvoll ist.

Für die Gemeinde liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplans vor. Hierin ist der Planbereich als Mischgebiet dargestellt.

2. Erschließung

Das Gebiet ist über die Kreisstraße LL 21 an das Straßennetz angebunden.

3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht entfällt.

Thaining, den 01.10.2013

gez
Stork, Erster Bürgermeister

F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 19.06.2013 mit Begründung hat in der Zeit vom 06.07.2013 bis 05.08.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Vom 06.07.2013 bis 31.07.2013 wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2013 wurde vom Gemeinderat am 18.09.2013 gefasst (§ 10 BauGB).
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 02.10.2013, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2013 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 23.10.2013

gez

Hentschke, VAR

