

Bebauungsplan Gemeinde Thaining „Wohngebiet Schmiedgasse“

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 den bisherigen Bebauungsplan „Entlang der Schmiedgasse“ der Gemeinde Thaining.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Baufläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

2.1 Grundfläche:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 2.3 Höheneinstellung:
Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,30 m über der anliegenden Verkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO); überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 3.2 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (siehe B. 2) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden.
- 3.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Haustypen

- 4.1 Es ist nur der Haustyp E+D zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:
- :
- 4.1.1 E+D: zulässig max. 2 Vollgeschosse mit Satteldach, Neigung 22 °-32° und max. 1,25 m Kniestock, Firsthöhe max. 8,0 m, gemessen ab OK Fertigfußboden
- 4.1.2 Alternativ zum in 4.1.1 beschriebenen Haustyp E+D ist außer in dem als WA* gekennzeichneten Gebiet der Haustyp E+1 zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:
- E+1: zulässig max. 2 Vollgeschosse mit Satteldach, Neigung 22°-28° und max. 0,30 m Kniestock, Firsthöhe max. 9,0 m, gemessen ab OK Fertigfußboden
- 4.2 Die Kniestockhöhe wird gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren.
- 4.3 Firstrichtung wahlweise, jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 5.1 Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Thaining verwiesen.
- 5.2 Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise zu errichten, sogenannte Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 5.3 Angebaute Garagen können ins Hauptdach einbezogen werden. An das Haus angebaute, erdgeschossige Garagen dürfen auch mit Pultdach versehen werden.
- 5.4 Freistehende Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung 10°-35°) zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei. Offene Garagen (sog. Carport) können auch mit Flachdach versehen werden.
- 5.5 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und Traufhöhe zu erstellen.

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachform für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind auch mit Pultdach zulässig, wobei die Pultdächer eine geringere Dachneigung als in Punkt 4.1 angegeben aufweisen dürfen. Der Pultfirst ist an das Hauptgebäude anzulehnen.
- 6.2 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf mind. 0,70 m bei Nebengebäuden und Garagen auf mind. 0,30 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.
- 6.3 Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.

7. Einfriedungen

- 7.1.1 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Thaining in der jeweils gültigen Fassung.


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 zu beachten.
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. Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 40 cm vorzunehmen.

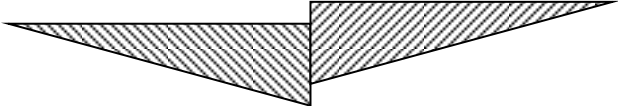
B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

z. B. 1820/4

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 „Wohngebiet 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 allgemeines Wohngebiet 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 28.06.2016

gez

Stork, Erster Bürgermeister

F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 24.03.2016 mit Begründung hat in der Zeit vom 08.04.2016 bis 09.05.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Mit Schreiben vom 13.04.2016 wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.05.2016 wurde vom Gemeinderat am 23.06.2016 gefasst (§ 10 BauGB).
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 12.08.2016, 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 25.05.2016 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 29.08.2016

gez

Birk, VfW