

Gemeinde Thaining

2. Änderung Bebauungsplan „Thaining Nord“

Die Gemeinde Thaining erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) diese

Satzung

zur zweiten Änderung des Bebauungsplans „Thaining Nord“.
Dieser wird geändert und erhält nachstehende Fassung:

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 Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen darf bei Grundstücken bis 960 qm maximal 180 qm betragen, bei Grundstücken ab 960 qm gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.
- 2.2 Die Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu max. 50% zulässig. Im Einzelfall kann im Genehmigungsverfahren eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- 2.3 Es dürfen max. 2 Vollgeschosse gebaut werden, wobei das zweite Vollgeschosß nur als Dachgeschosß zulässig ist.

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

- 3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Sämtliche Wohngebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten Baufenster errichtet werden.
- 3.3 Es gilt die Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO.

4.) Grundstücksmindestgrenze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Die Grundstücksmindestgröße beträgt 600 m².

5.) Haustypen

5.1 Es sind folgende Haustypen möglich:

5.1.1 E + D 1,25: zulässig max. 2 Vollgeschosse mit Satteldach, Neigung 22° - 28° und max. 1,25 m Kniestock, Firsthöhe max. 8,0 m, gemessen ab OK Fertigfußboden.

5.1.2 E + D 0,75: zulässig max. 2 Vollgeschosse mit Satteldach, Neigung 32° - 40° und max. 0,75 m Kniestock, Firsthöhe max. 8,0 m, gemessen ab OK Fertigfußboden.

5.2 Die Kniestockhöhe wird gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren.

5.3 Die Gebäude sind über rechteckigem Grundriss zu errichten.

5.4 Firstrichtung wahlweise, jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.

6.) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 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. Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen gelten hinsichtlich der Dachform die für das Hauptgebäude geltenden Vorschriften.

6.5.1. Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei. Offene Garagen (sog. Carport) können auch mit Flachdach versehen werden.

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

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

Je Wohngebäude sind insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.

8.) Bauliche Gestaltung

8.1 Als Dachform für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind auch mit Pultdach zulässig, wobei die Pultdächer auch eine geringere Dachneigung als in Punkt 5.1. angegeben aufweisen dürfen. Der Pultfirst ist an das Hauptgebäude anzulehnen.

8.2 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf mind. 0,60 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.
- 8.4 Der Einbau von Sonnenkollektoren und PV-Anlagen in/auf die Dachflächen ist zulässig, es muß als geschlossene Fläche ausgeführt werden, Unterbrechungen sind nicht zulässig. Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden.
- 8.5 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.
- 8.6 Die Glasfläche eines einzelnen, liegenden Dachfensters ist auf max. 3,00 m² begrenzt.
- 8.7 Dachaufbauten
Für Dachneigungen von 22° - 28° sind keine Gauben zulässig.
- 8.8 Putzflächen sind in weißem oder hellem Farbtönen auszuführen. Stark auffallende, profilierte Putzmuster sind unzulässig. Holzverkleidungen sind erwünscht und zulässig in hellem Farbton.
Es sind nur Putzfassaden, Fassaden mit Holzverkleidung oder in Holzblockbauweise ohne Rundholzbauweise zulässig.
- 8.9 Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Aluminiumplattenverkleidungen, Metall, Spaltklinker, Keramikplatten usw. sind in Wänden, sowie als Wand- und sonstige Verkleidungen unzulässig.
- 8.10 Fenster mit Fensterflächen ab 1,00 m² Größe (Rohbaumaße) sind mit Sprossen zu gliedern und/oder mehrflügelig auszuführen.
- 8.11 Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, dass sie den First nicht übersteigen.

9.) Gelände

Das natürliche Gelände soll weitestgehend erhalten bleiben. Abgrabungen und Auffüllungen sind zulässig, soweit dies zur Angleichung an das Straßenniveau sinnvoll ist. Ausnahmen können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

10.) Einfriedungen

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

11.) Straßenraum und Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,90 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.) Ver- und Entsorgungsanlagen

- 12.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 12.2 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.





13.) Grünordnung

- 13.1 Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses sind je angefangene 300m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 13.2 Die Bepflanzung der Fläche mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung) hat mit standortgerechten, heimischen Laub- und Obstgehölzen zu erfolgen.

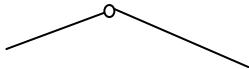

14.) Verschiedenes

- 14.1 Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken, sind – soweit es die Nutzungsverhältnisse zulassen – Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
Asphaltbefestigungen auf Privatgrundstücken sind nicht zugelassen.
- 14.2 Windkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- 14.3 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.
- 14.4 Das Aufstellen von Warenautomaten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unzulässig.
- 14.5 Die Errichtung und das Anbringen von Werbeanlagen und insbesondere Werbetafeln sind –sofern nicht an der Stätte der Leistung angebracht- unzulässig.
- 14.6 Für die Grundstücke FINr. 937/6, 977/5, 977/6 und 977/7 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.

B. Festsetzungen durch Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	-----
Baugrenzen	--- ---
Verbindliche Maßangaben in Metern	↗ 3 ↖
Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	
Straßenbegrenzungslinie	
Flächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)	

C. Hinweise durch Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Bestehende Grundstücksgrenzen	
Flurnummern	363
Vorhandene Gebäude und Nebengebäude	

D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenauigkeiten 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.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
4. 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 Sickersmulden 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. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

6. Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
7. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
8. Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze zu verwenden):

Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	

Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball
und andere Wild- und Ziersträucher	

9. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischen zu lagern.
10. Die Satzung der Gemeinde Thaining vom 10.09.1992 über die Hausnummerierung ist verbindlich.
11. 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.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 08.08.2017 gefasst und am 16.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde bestimmt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.08.2017 erfolgte mit Schreiben vom 21.08.2017 mit einer Frist zur Stellungnahme bis zum 20.09.2017.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.08.2017 hat in der Zeit vom 24.08.2017 bis 25.09.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.08.2017 wurde vom Gemeinderat am 21.12.2017 gefasst (§ 10 BauGB).

Thaining , den _____

Stork, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am _____ 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 _____.2017 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat

F. Begründung zum Bebauungsplan 2. Änderung „Thaining Nord“

Der Bebauungsplan in seiner heutigen Form entspricht nicht mehr dem gemeindlichen Planungswillen. Die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung werden behutsam dem neuen Zeitgeschmack angepasst.

Im Hinblick auf eine bessere Grundstücksnutzung sollen die Baufenster erweitert werden.

Der Gemeinderat sieht bei dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grunde ist die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich und zulässig.

Thaining, den _____

Siegel

Stork,
Erster Bürgermeister