

Gemeinde Theres Ortsteil Untertheres

Bebauungsplan „Sonnenleite - 1. Änderung“ (für das Teilgebiet nördlich des Mainblicks)

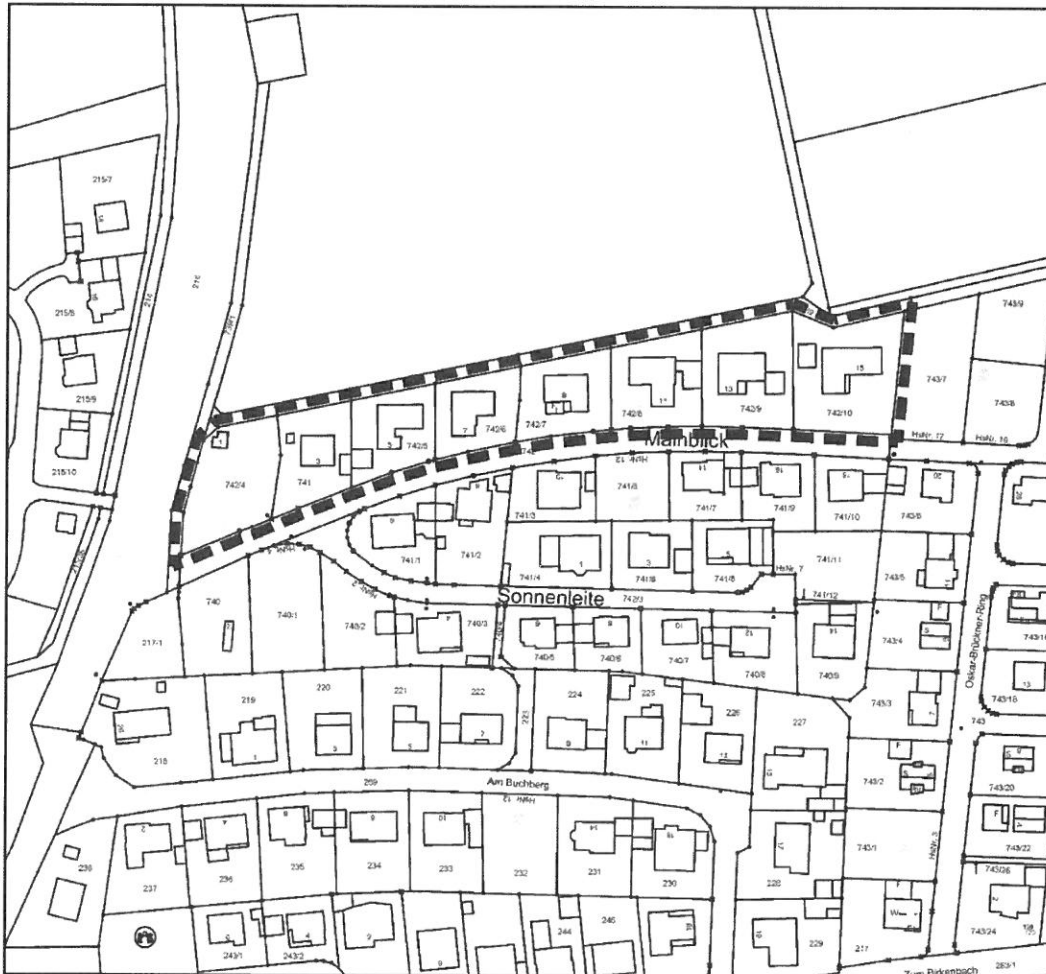
Planstand: 12.05.2020 – Sitzung –

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderats der Gemeinde Theres vom 25.05.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Sonnenleite – 1. Änderung", bestehend aus dem Textteil und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Lageplan der Bebauungsplanänderung

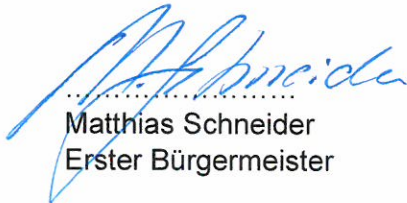


(ohne Maßstab)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Sonnenleite – 1. Änderung“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Theres hat in der Sitzung vom 17.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Sonnenleite“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.12.2019 bis 20.12.2019 durchgeführt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2020 erg. am 17.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 06.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2020 erg. am 17.02.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 15.04.2020 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Theres hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.05.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.05.2020 als Satzung beschlossen.

Theres, den 26.05.2020


.....
Matthias Schneider
Erster Bürgermeister



(Siegel)

6. Ausgefertigt,

Theres, den 27.05.2020


.....
Matthias Schneider
Erster Bürgermeister



(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Eichelberg – 1- Änderung“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Theres, den 29.05.2020


.....
Matthias Schneider
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Vorbemerkung

Die Bebauungsplanänderung stellt eine rein textliche Änderung für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Sonnenleite“ dar. Die Planzeichnung bleibt unverändert.

In den textlichen Festsetzungen der am 16.10.1975 bekanntgemachten Fassung werden folgende Passagen gestrichen:

I. („Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes“) – 9. („Baugestaltung (Gebäudetypen) VO vom 22.06.1961 BayGVBl. 13/1961 und Art. 107 BayBO“)

- im Unterpunkt „Hauptgebäude“ die Zeilen 8 bis 17 mit den zugeordneten Skizzen. (Ab Unterpunkt „Dachdeckung“ gelten die bisherigen Festsetzungen fort.)
- im Unterpunkt „Garagen“ die Zeilen 3 bis 8 (Anordnung der Garagen auf dem Grundstück)
- im Unterpunkt „Sockelhöhen und Geländehöhen“ der Unterpunkt a)

Die übrigen Festsetzungen gelten, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen explizit geändert werden, fort.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO
Es sind max. zwei Vollgeschosse (II VG) zulässig. Ein drittes Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhenlage der Oberkante der Decke des untersten Geschosses der Festsetzung 1.3.1 entspricht, das Geschoss bauordnungsrechtlich aber dennoch als Vollgeschoss zu bewerten ist. (S. a. Unterpunkt „Sockelhöhen und Geländehöhen“)
- 1.2 Geschossflächenzahl § 16 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO
- 1.2.1 Die zulässige maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,8.
- 1.2.2 Wenn ein mit 1.1.1 ausnahmsweise zulässiges drittes Vollgeschoss vorliegt, darf die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,9 erhöht werden.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.3.1 Die Oberkante Kellerdecke (= Oberkante Erdgeschossfußboden) darf bei den talseitig erschlossenen Gebäuden an der Bergseite im Mittel maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- 1.3.2 Die Traufhöhe darf max. 6,40 Meter betragen. Dies gilt auch für die Höhe des Dachrandes von Gebäuden mit Flachdach.
- 1.3.3 Die Firsthöhe darf max. 9,00 Meter betragen. Die Firsthöhe von Pultdächern darf max. 7,50 m betragen. Ergeben sich durch die geplante Gebäudetiefe und die max. zulässige Dachneigung geringere Werte, so sind diese maßgeblich!
- 1.3.4 Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Kellerdecke (Fertigfußbodenhöhe) oder die Deckenoberkante des mit 1.1.1 ausnahmsweise zulässigen dritten Vollgeschosses.
- 1.3.5 Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Oberkante des Dachrandes maßgeblich.
- 1.3.6 Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes mit sich selbst oder mit der Außenseite Außenwand.
- 1.4 Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen zur erforderlichen Aufstellfläche und max. Rampenneigung sind zu beachten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- 1.1 Dächer
 - 1.1.1 Kniestöcke sind nicht zulässig. Ausgenommen ist die Kniestockhöhe, die sich aus der Höhe der Fußfette und der Höhe der Dachbalken oder -sparren ergibt. Die Höhe der Fußfette über OK Geschossdecke ist auf 15 cm zu begrenzen.
 - 1.1.2 Für eingeschossige Gebäude sind nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.
Für zweigeschossige Gebäude sind nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.
 - 1.1.3 Die Dachneigung darf bei zweigeschossigen Gebäuden 15 bis 32 Grad, bei eingeschossigen Gebäuden 15 bis 45 Grad betragen. Die Neigung von Flachdächern darf max. 5 Grad betragen.
 - 1.1.4 Bei Anwendung der Festsetzungen II.1.1.2 (Wahl der Dachform) und II.1.1.3 (Wahl der Dachneigung) bleiben Kellergeschosse, die Vollgeschosse sind, bei der Einordnung der Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit außer Betracht.
 - 1.1.5 Dachgauben sind nicht zulässig.
-