



LEGENDE:

NUTZUNGSSCHABLONE

N 1	Bezeichnung der für das jeweilige Baufeld gültigen Nutzungsschablone, hier z. B. Nutzungsschablone 1
Beispiel:	Bedeutung:
SD	Art der baulichen Nutzung
0 I	Bauweise Zahl der Vollgeschosse
0,6 (0,3)	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
FD/SD/PD 0-28*	Dachform Dachneigung
FH 9,00 WH 5,00	Firsthöhe max. Wandhöhe max.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB + §§ 1-15 BAUNVO):

SD	Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BAUNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BAUNVO LV. mit § 1 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB + §§ 16-21 a BAUNVO):

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. I = siehe Textteil
0,4	Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4
(0,8)	Geschossflächenzahl, hier z.B. 0,8

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB + §§ 22-23 BAUNVO):

o	offene Bauweise
---	Baulinie
---	Baugrenze
FH 9,00 m ü. EFH	Firsthöhe als Höchstgrenze, hier z.B. max. 9,00 m über dem festgesetzten Erdgeschoßfußboden (EFH)
WH 3,50 m ü. EFH	Wandhöhe als Höchstgrenze, hier z.B. max. 3,50 m über dem festgesetzten Erdgeschoßfußboden (EFH)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11, NR. 26 BAUGB):

	Gemischte Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie Fahrbahn Straßenbegrenzungslinie
	öffentl. Geh- und Radweg
	Sichtfeld, das von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung freizuhalten ist.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB):

	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
	private Grünflächen, gleichzeitig Ausgleichsflächen

6. WASSERFLÄCHEN + FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ + DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) NR. 16, NR. 20 BAUGB):

	Wasserflächen
--	---------------

7. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20, NR. 25 + § 1a BAUGB):

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Pflanzgebot für Einzelbäume öffentlich
	Pflanzgebot für Einzelbäume privat
	Bäume (sonstige)
	Bäume (entfallen)
	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier z.B. Erneuerungsgebot 1
	Flächen mit Pflanzgebot
	Hochstaudenflur
	Extensivgrünland

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

	vorgeschlagene Gebäudeformen (nicht rechtsverbindlich)
	Hauptrichtung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) und zugleich Firstrichtung der Gebäude
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Caragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB), hier für eine Garage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan
	Satteldach, hier mit einem Neigungswinkel von 20°-28° (Art. 81 (1) 1 BayBO)
	Versorgungs- und Abwasserleitungen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	best. Grundstücksgrenzen
	gepl. Grundstücksteilungen (nicht rechtsverbindlich)
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung anbaufreie Zone 15 m vom Straßennord
	best. Höhenlinien
	Teilfliche Emissionskontingente am Tag bzw. in der Nacht
	Kontingentengrenzen
	Flächen mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz
	Immissionsorte

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004/21.06.2005
BAUNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90/22.04.93
BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01.01.2010
GO Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998/24.12.2005
PlanZVO vom 18.12.1990

UMFANG DIESER SATZUNG:
Die Satzung besteht aus diesem Planteil vom und aus dem zugehörigen Textteil vom

Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 17.12.2012 und am 13.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe-/Sondergebiet „Nahversorgung Kemptener Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Marktgemeinderat Unterthingau billigte am 13.05.2013 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe-/Sondergebiet „Nahversorgung Kemptener Straße“ vom 14.05.2013 und beschloss die frühzeitige Behördenbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe-/Sondergebiet „Nahversorgung Kemptener Straße“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 14.05.2013 sowie der Bericht über die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.05.2013 und das Ergebnis der Baugrunderkundung vom 27.11.2012 lag in der Zeit vom 03.06.2013 bis 05.07.2013 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.09.2013 frühzeitig beteiligt.

b) Der Marktgemeinderat Unterthingau behandelte am 19.08.2013 die Stellungnahmen, billigte den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe-/Sondergebiet „Nahversorgung Kemptener Straße“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 28.08.2013 sowie den Bericht über die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.05.2013 und das Ergebnis der Baugrunderkundung vom 27.11.2012 sowie die saP vom 28.08.2013 einschließlich der Änderungen und beschloss die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die gleichzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe-/Sondergebiet „Nahversorgung Kemptener Straße“ lag in der Zeit vom 09.10.2013 bis 09.10.2013 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

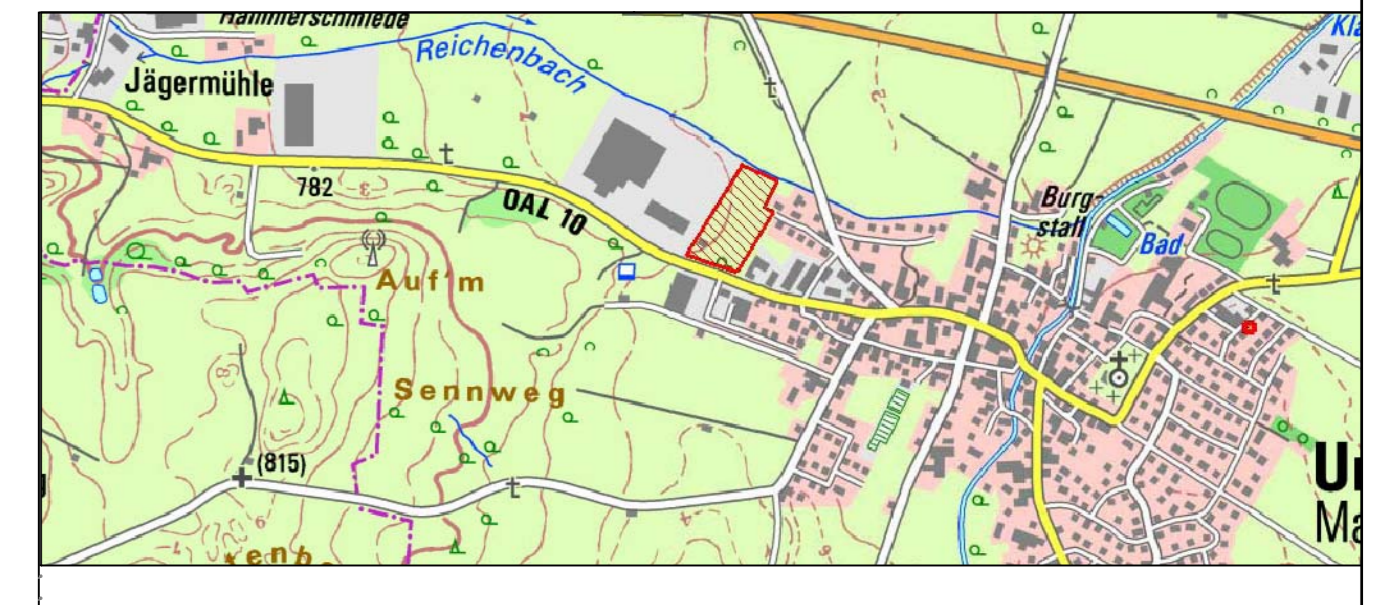
d) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.11.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Textteiles in der Fassung vom 05.11.2013 zum Bebauungsplan „Nahversorgung Kemptener Straße“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 28.08.2013 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung des Landratsamtes gem. § 4 Abs. 3 BauGB. Die Auslegung erfolgt gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 in einem verkürzten Zeitraum vom 14.11.2013 bis 29.11.2013.

e) Der Marktgemeinderat Unterthingau behandelte am 16.12.2013 die Stellungnahmen und stellt mit Beschluss am 16.12.2013
den Bebauungsplan „Gewerbe-/Sondergebiet „Nahversorgung Kemptener Straße“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 28.08.2013, Textteil vom 05.11.2013 sowie den Bericht über die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.05.2013 und das Ergebnis der Baugrunderkundung vom 27.11.2012 sowie die saP vom 28.08.2013 einschließlich der Ergänzungen aufgrund der Würdigungen jeweils in der Fassung vom2013 fest.

Markt Unterthingau, 13.01.2014
Dolp, 1. Bürgermeister

g) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Gewerbe-/Sondergebiet „Nahversorgung Kemptener Straße“ erfolgte am 14.01.2014. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Gewerbe-/Sondergebiet „Nahversorgung Kemptener Straße“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 28.08.2013, Textteil vom 05.11.2013 sowie den Bericht über die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.05.2013 und das Ergebnis der Baugrunderkundung vom 27.11.2012 sowie die saP vom 28.08.2013 einschließlich der Ergänzungen aufgrund der Würdigungen jeweils in der Fassung vom2013 fest.

Markt Unterthingau, 14.01.2014
Dolp, 1. Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

**GEMEINDE UNTERTHINGAU
GEMARKUNG: UNTERTHINGAU**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24 GEWERBE-/SONDERGEBIET
"NAHVERSORGUNGSZENTRUM KEMPTENER STR."**

Masstab 1:500 Datum: 28.08.2013, ergänzt 17.12.2013

Manfred Jahnke Dipl.Ing. FH FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT 74629 Pfedelbach Goethestr. 11 TEL 07941-8806 FAX 07941-9631777 E-mail: manfredjahnke@aol.com	Bearbeiter: MJ/GS	Planfassung: 3/1	Änderung:
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	------------------	-----------