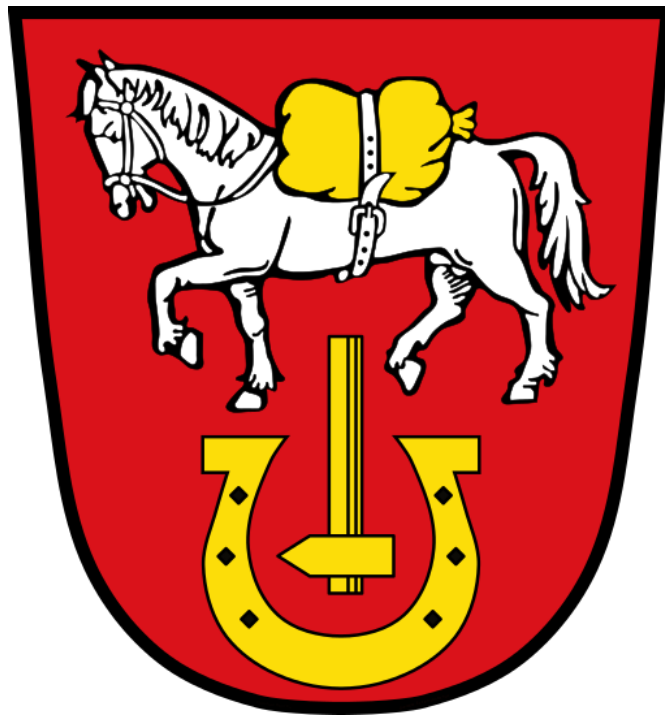


Gemeinde Hinterschmiding



2. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Sonndorf/ B12“

Fassung vom 18.03.2024

| <u>Inhalt</u> | <u>Seite</u> |
|-----------------------|--------------|
| A. Satzungsänderung | 2-3 |
| B. Begründung | 4 |
| C. Verfahrensvermerke | 5-6 |

A. Satzungsänderung

Der Gemeinderat Hinterschmiding hat in der Sitzung vom 22.01.2024 beschlossen, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Sonndorf/ B12“ wie folgt zu ändern:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauliche und sonstige Nutzung

Gestaltung der baulichen Anlagen

~~Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer (Dachneigung 16-27) auszuführen.~~ **Neu: Die Dachform ist frei wählbar.**

~~Bei Pultdächern ist die Traufe talseitig anzuordnen.~~

Max. Firsthöhe über natürlichem Gelände: 12,5 m.

~~Als Dachdeckungsmaterial sind braune und rote Pfannen bzw. Kupfer oder Titanzinkblech zu verwenden.~~ **Das Dachdeckungsmaterial ist frei wählbar. Als Farbe für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben in Weiß-, Rot, Rotbraun-, Anthrazit-, Schwarztönen zu wählen**

Alle Fassaden sind in ~~heller, zurückhaltender~~ **gedeckter** Farbgebung zu gestalten (~~gedeckte Erdtöne~~). Nicht zulässig sind grelle ~~oder metallisch glänzend wirkende~~ Materialien sowie ~~Waschbeton und asbesthaltige~~ Fassadenmaterialien.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sowie an Einfriedungen sind nicht zugelassen; sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben. Werbeanlagen mit einer ~~Größe über 0,6m²~~ **Ansichtsfläche über 1m²** sind nach Art. ~~68-57~~ BayBO genehmigungspflichtig. **(Anpassung an aktuelle BayBO).**

Einfriedungen:

~~Einfriedungen sowohl zur Erschließungsstraße hin als auch zwischen den künftigen Grundstücksgrenzen sind erst in einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze zulässig.~~ **(Ersatzlos zu streichen)**

~~Sämtliche Einfriedungen sind mit Maschendrahtzaun, verzinkt oder kunststoffbeschichtet in grauen oder grünen Farbtönen und mit innenliegenden Eisensäulen auszuführen.~~ **(Ersatzlos zu streichen, da veraltet)**

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.
Sockel sind nicht zulässig.

Grundstückzufahrten

~~Max. 2 Zufahrten je Grundstück~~

~~Max. Breite der Zufahrt 8,0 m~~

(Anpassung an Realität: Bsp.: Grundstück Mayerhofer hat mehrere Einfahrten – ist eigentlich eine Einfahrt rund ums Grundstück)

Stellplätze

Stellplätze auf Privatgrundstücken sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
~~Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist nur über die Grundstückzufahrten zulässig.~~

Abstell- und Lagerflächen

~~Erforderliche Abstell- und Lagerflächen sind in dem, der Straße abgewandten Teil der Betriebsgrundstücke vorzusehen.~~ (Wurde nicht eingehalten; meist finden sich die Gebäude auf dem, der Straße abgewandten Grundstücksbereich und die Lagerflächen davor.)

Inkrafttreten der Satzungsänderung

Die 2. Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B. Begründung

1. Geltungsbereich

Die 2. Änderung des GE Gewerbegebiet Sonndorf/ B12 erstreckt sich auf den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Gewerbegebiet Sonndorf/ B12“.

2. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die betroffene Fläche ist als GE (Gewerbegebiet) gemäß §8 BauNVO ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bleibt von der Änderung unberührt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine Bebauung mit Gewerbebetrieben fest.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Mit E-Mail vom 10.01.2024 beantragt die Firma Nikolas Paulik Tiefbau und Abbruch e.K. die Änderung des Bebauungsplans „GE Gewerbegebiet Sonndorf“/ B12.

Auf dem Grundstück Fl.NR. 1555/5, Gemarkung Hinterschmiding soll eine Rundbogenhalle errichtet werden, welche nach den aktuellen Festsetzungen nicht zulässig ist.

Da einige Festsetzungen, des mittlerweile in die Jahre gekommen Bebauungsplans, durch Nichteinhaltung obsolet geworden sind oder aus heutiger Sicht veraltet wirken, soll der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

4. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, da die Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde. Ebenso ist eine Änderung der übergeordneten Planungen nicht erforderlich.

5. Erschließung

Das Gewerbegebiet „GE Gewerbegebiet Sonndorf/ B12“ ist vollständig erschlossen.

6. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz bleibt gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Sonndorf/ B12“ geltend und wird von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 22.01.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Sonndorf/B12“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 29.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Hinterschmidig, den

.....
Raab, 1. Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2024 hat in der Zeit vom 01.02.2024 bis 01.03.2024 stattgefunden.

Hinterschmidig, den

.....
Raab, 1. Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2024 hat in der Zeit vom 01.02.2024 bis 04.03.2024 stattgefunden.

Hinterschmidig,

.....
Raab, 1. Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom _____. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Hinterschmiding,

.....

Raab, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hinterschmiding,

.....

Raab, 1. Bürgermeister

6. Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt damit nach dem §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Hinterschmiding,

.....

Raab, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung §10 Abs. 3 HS 2 BauGB

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgelegt und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hinterschmiding,

.....

Raab, 1. Bürgermeister