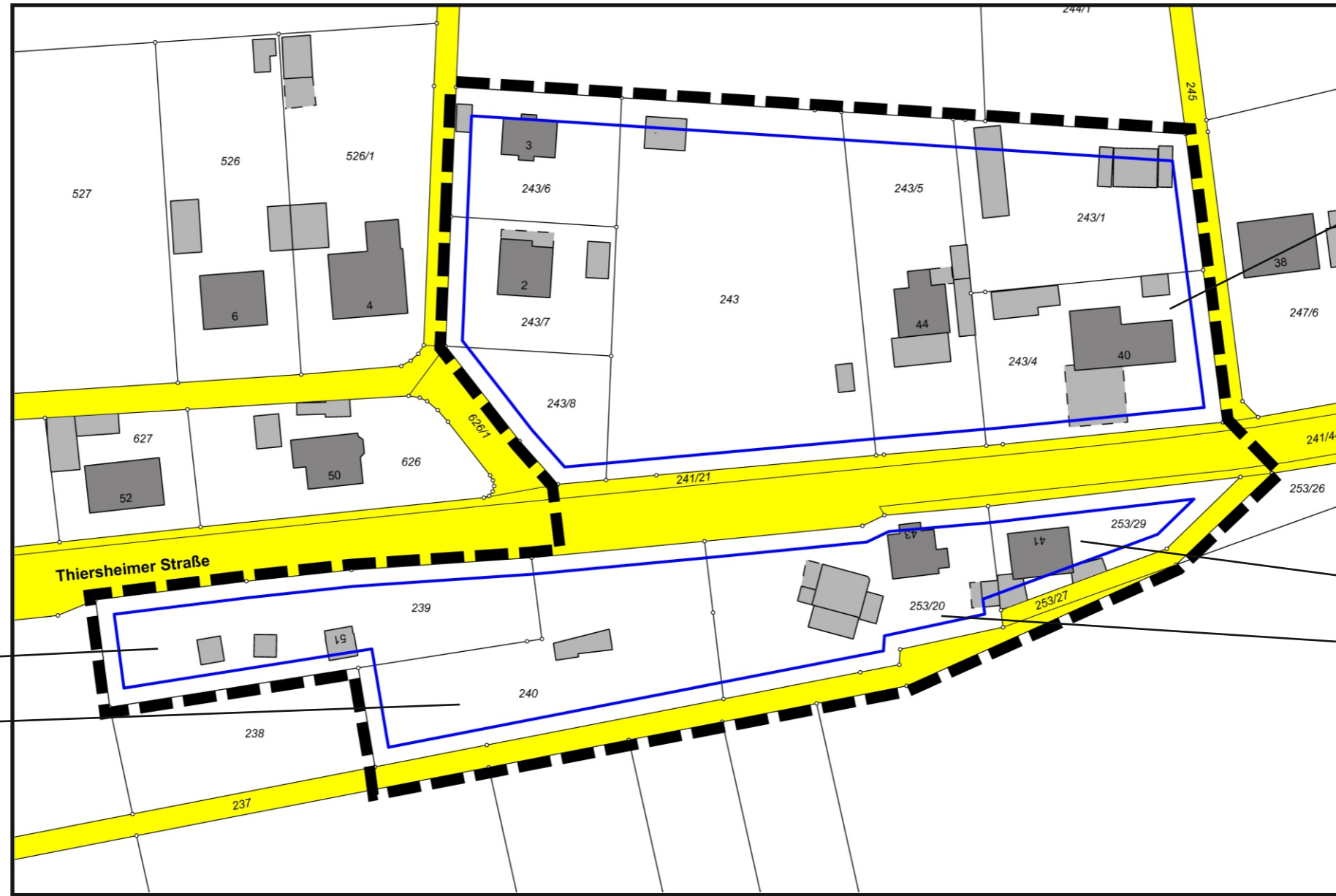


# 2. Änderung des Bebauungsplanes "Mischgebiet an der Thiersheimer Straße"



MI e *)	II
0,4	0,8
O	WH max. 4,50 m

\*) nicht zugelassen sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

MI	III
0,4	0,8
O	WH max. 6,50 m

MI e *)	II
0,4	0,8
O	WH max. 4,50 m

\*) nicht zugelassen sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Maßstab M 1:1000



Übersichtslageplan M 1:5000



1. Entwurf 27.01.2026

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“ des Marktes Schirnding

Rechtsgrundlagen: BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 und daraus ergangene Rechtsverordnungen  
 BayBO i. d. Fassung vom 14.08.2007 und daraus ergangene Rechtsverordnungen  
 BauNVO vom 21.11.2017 und PlanzeichenVO vom 18.12.1990

### A. Festsetzungen durch Zeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- 1.1 MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- 1.2 MI e Mischgebiet § 6 BauNVO ausgenommen Abs. 2 Nrn. 7. und 8. (§1 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


- 2.1 GFZ 0,8 bzw. 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
- 2.2 GRZ 0,4 bzw. 0,2 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- 2.3 III Zahl der Vollgeschosse
- 2.4 WH max. 6,50 m Als Wandhöhe gilt die Außenwand, gemessen ab Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut i. S. von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO.

#### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 o offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- 3.2  Baugrenze
- 3.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Wandhöhe

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche

#### 5. Hinweise

- 5.1  Bestehende Bebauung
- 5.2 239 Flurnummern

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **1. Bauliche Gestaltung**

- 1.1 Dachform und Dachneigung  
Für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° - 45° und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten  
Dachgauben dürfen jeweils max. 3,00 m lang sein und 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2 m betragen.
- 1.3 Oberkante Erdgeschoss-Fußboden  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bergseits max. 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 1.4 Äußere Gestaltung  
Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind in ruhigen Farben oder in Holzverschalung zu gestalten.

### **2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den Grundstücken dürfen nach den Vorschriften der BayBO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

### **3. Grünordnung und Freiraumgestaltung**

- 3.1 Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen.

## C. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Schirnding hat in der Sitzung vom 27.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am                    bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 hat in der Zeit vom                    bis                    stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 hat in der Zeit vom                    bis                    stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom                    wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom                    bis                    beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom                    wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom                    bis                    im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen in dieser Zeit in der Verwaltungsgemeinschaft Schirnding, Hauptstraße 5, 95706 Schirnding, im Zimmer 01 während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.30 Uhr, Donnerstag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Freitag 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr), öffentlich zur Einsichtnahme bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Markt Schirnding hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom                    den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom                    beschlossen.

Schirnding, den

\_\_\_\_\_  
Karin Fleischer  
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Schirnding, den

\_\_\_\_\_  
Karin Fleischer  
Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am                    gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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. 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.

Schirnding, den

\_\_\_\_\_  
Karin Fleischer  
Erste Bürgermeisterin