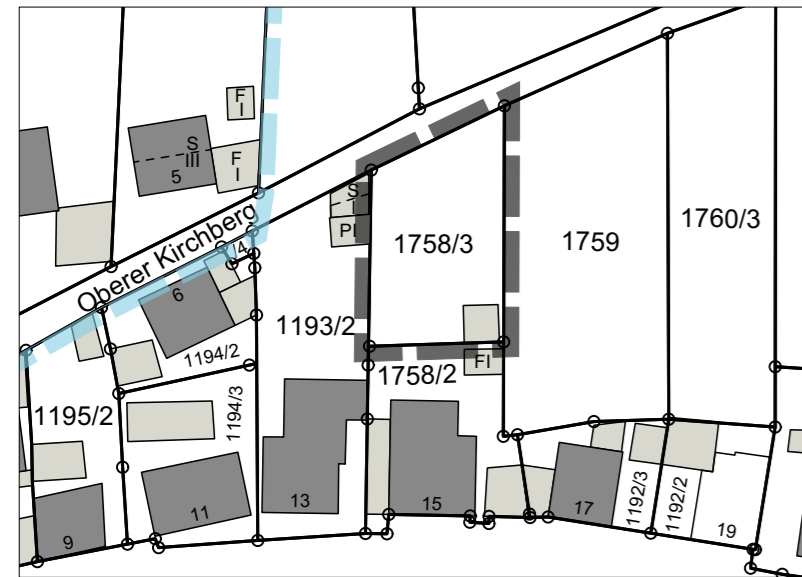


# Gemeinde Theilheim: Entwicklungssatzung "Oberer Kirchberg"



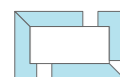
## Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB

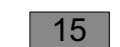


Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

## Zeichnerische Hinweise



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan Teil II", i. d. F. der 10. Änderung vom 13.05.1998



bestehendes Hauptgebäude mit beispielsweise bestehender Hausnummer



bestehendes Nebengebäude



bestehende Flurstücksgrenze

1758/3 beispielsweise bestehende Flurnummer

## Rechtliche Hinweise

Grundlage der Kartendarstellung sind Daten der Geodatendienste der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom 01.10.2024.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

## Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB

### 1. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Satzung sind Gebäude mit einer maximalen Anzahl an zwei Vollgeschossen zulässig.

### 2. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb (hier Schwarzkieferreihe auf Nachbargrundstück).

### V2 Schnitt, Entfernung und Rodung von Gehölzen

Verbot des Schnitts und der Entfernung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09..

### V3 Baufeldräumung - Gras- und Krautfluren

Die Entfernung der Vegetationsdecke (außerhalb von Gehölzflächen) ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen dem 01.10. und 28./29.02.) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

### V4 Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagsrisikos

Es wird auf das Dokument "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Stand: Februar 2021) hingewiesen.

Bei Fensterflächen bis 1,5 m<sup>2</sup> Größe ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisikos auszugehen.

Ansonsten sind Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen oder andere geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Hinweis: Die Flächenbeschränkung der Glasfassaden dient auch der hinreichenden Minderung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.11.2024 die Aufstellung der Entwicklungssatzung "Oberer Kirchberg" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentliche ausgelegt.
4. Die Gemeinde Theilheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Entwicklungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Theilheim, den .....

(Siegel)

.....  
Herpich, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu der Entwicklungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwicklungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Entwicklungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Theilheim, den .....

(Siegel)

.....  
Herpich, 1. Bürgermeister

<b>Gemeinde Theilheim</b> Entwicklungssatzung "Oberer Kirchberg" <small>gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB</small>	
ENTWURF M 1 : 1.000	
aufgestellt: 04.11.2024	bearbeitet: Wegner/Röhl gezeichnet: Röhl geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	<small>Bertram Wegner                  Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL                  Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim                  Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871                  info@wegner-stadtplanung.de                  www.wegner-stadtplanung.de</small>