Zeichenerklärung
Bebauungsplan "Thalmassing-Ost"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ 0,7 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze für Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen gem. Einzelgenehmigungsverfahren

o — Offene Bauweise

⚠ — nur Einzelhausbebauung zulässig

E — Erdgeschoss

E+D — Erdgeschoss + Dachgeschoss (zulässig auch E)

E+I — Erdgeschoss + Obergeschoss (zulässig auch E+D)

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

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche (FB mit Breitenangabe)

Privatstraße als verkehrsberuhigter Bereich

Gehweg / Mehrzweckstreifen (GW / MZS mit Breitenangabe)

5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Bestehende Trasse für Versorgungsanlagen (Freileitung) für Strom mit Schutzbereich, ca. Lage, graphisch aus Spartenauskunft der Bayernwerk AG übertragen, zu erhalten
Abbau der Freileitung ist geplant, jedoch nicht vor 2020 / 2021

Flächen für Abfallentsorgung, Zweckbestimmung:
Abstellflächen für Hausmüll- und Wertstoffabholung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentl. Grünfläche, Wiese / Rasen

Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof

Geplante Strauchpflanzung im privaten Bereich/ Ortsrandeingrünung (Arten siehe Festsetzungen)

7. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Ga — Festgesetzter Standort für Garagen aus Lärmschutzgründen

Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung	2. Zahl der Vollgeschosse als
3. Grundflächenzahl (GRZ)	4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
5. Bauweise	
o offene Bauweise	

Lärmschutz

Firstrichtung, zwingend

b) für die planlichen Hinweise

1101 — Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze vorhanden werden aufgelassen

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1 — Parzellennummer

F=540 — Parzellengröße

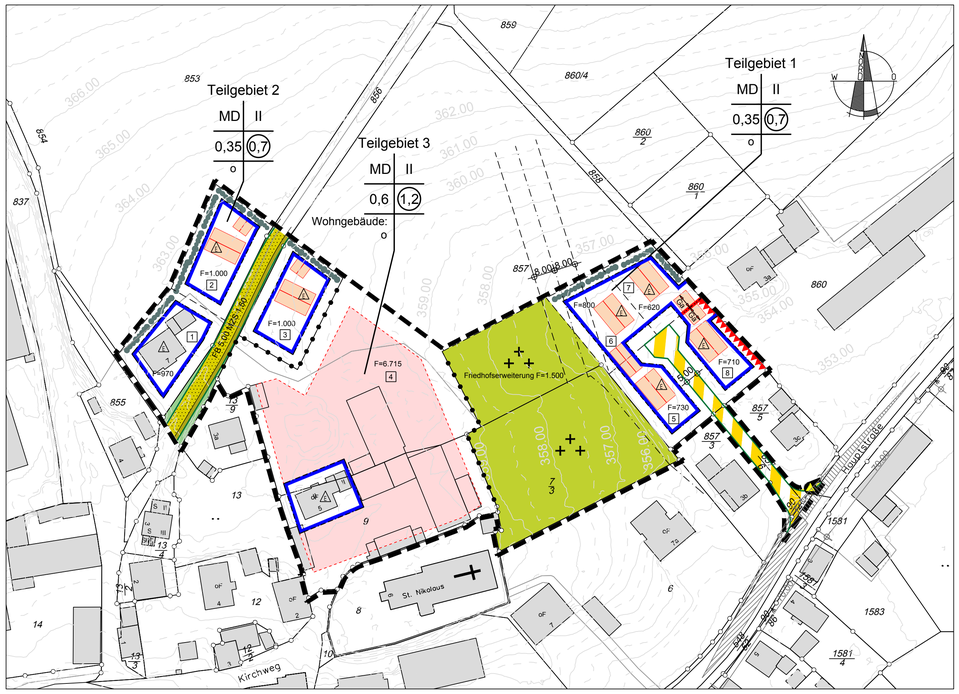
best. Gebäude

Vorgeschlagene Gebäudestellung

500 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

70.00 — Sichtdreieck gem. RASt 06

Bebauungsplan M=1:1.000
Bebauungsplan "Thalmassing-Ost"



Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Thalmassing-Ost"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 Teilgebiete 1-3: Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Dorfgebiete entsprechend § 5 BauNVO.
mit folgenden Einschränkungen:
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 5 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Teilgebiete gilt:
o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauweise:
Für alle Wohngebäude ausgenommen Parzelle 2, 3, 6 und 7 gilt:

Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss	Satteldach, Walmdach, Zeltdach	15° - 30°
Erd- und Dachgeschoss	Satteldach, Walmdach	30° - 42°
Erd- und ein Obergeschoss	Satteldach, Walmdach, Zeltdach	15° - 30°

Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind auch Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Hierzu ist das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt:
Freie sichtbare Wandhöhen an den Firstseiten sind bis max. 8,5 m zulässig. Dachneigungen sind von 10° bis 30° zulässig.

Für Wohngebäude der Parzellen 2, 3, 6 und 7 gilt:

Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erd- und Dachgeschoss	Satteldach, Walmdach	30° - 42°

Bauformen:
Zulässig ist Einzelhausbebauung.

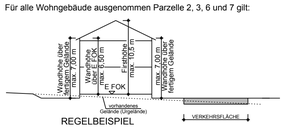
Gebäudestellung:
Als Grundrissform sind rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuliegen.
Im Plan festgesetzte Firstrichtungen sind bindend.
Für die Parzellen 5 bis 8 gilt: die Gebäude sind parallel oder rechtwinkelig zur Baugrenze auszurichten.
Vor Abbau der 20 kV-Freileitung, die voraussichtlich nicht vor 2020 / 2021 erfolgt, können die im Plan eingetragenen Baugrenzen der Parzelle 6 nicht ausgeschöpft werden und es sind die Sicherheitsabstände zur Freileitung einzuhalten.

Wohnungen:
Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

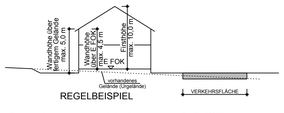
Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.

Für alle Wohngebäude ausgenommen Parzelle 2, 3, 6 und 7 gilt:



REGELBEISPIEL

Für Wohngebäude der Parzellen 2, 3, 6 und 7 gilt:



REGELBEISPIEL

Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK):
Höhe E FOK max. 50 cm über natürlichem Gelände
Hinweis: In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen

Wandhöhe:
Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.
Wandhöhe über fertigem Gelände bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.
Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

Firsthöhe:
max. Höhe über E FOK

2.3 Nebenanlagen und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoss-Fußbodenoberkante) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an dem für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Gelände.
Höhe E FOK max. 50 cm über natürlichem Gelände.
Vor Garagen ist eine Stellfläche von mind. 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten.
Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig.
Sonstige Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m2 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Ansonsten behalten die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO weiterhin Gültigkeit.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Parzellen ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu entsorgen. Sofern eine Niederschlagswasserentsorgung auf diesen Grundstücken nachweislich technisch nicht möglich, bzw. unverhältnismäßig ist, besteht die Möglichkeit das Niederschlagswasser nach Vorgaben des Kanalbetreibers an den Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes im Pfattertal anzuschließen.

Zur Verringerung der Abflussmengen sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig auszubilden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachgauben:
Zulässig ab 36° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m² Ansichtsfläche.
Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Dachdeckung:
Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen. Bei Flachdächern, flach geneigten Dächern, Pult- und versetzten Pultdächern sind auch Dachbegrünungen zulässig. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind auch Kiesdächer zulässig.

Dachüberstände:
Traufüberstand max. 60 cm, bei Bauweise E+D max. 100 cm
Ortgangüberstand max. 40 cm, bei Bauweise E+D max. 80 cm
(bei Balkon bis max. 0,20m über Balkonvorderseite) zulässig.
Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

Zwerchgiebel:
Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerchgiebel oder Erker.
Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Außenwandbekleidungen:
Zulässig als Putz oder Holzverschalung

3.3 Nebengebäude und Garagen

Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen.
Für gemeinsame Grenzgaragen gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Höhen und Fluchten, Dachneigung und Gestaltung.
Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig.
Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walm- oder Zeltdächer nicht zulässig.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,00 m.
Stützmauern sind bis 1,00 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:
Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz- und Metallkonstruktionen. Die Oberkante der Einfriedung darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,5 m betragen.
Zulässig sind auch Heckenpflanzungen (Arten s. Liste Gehölzpflanzung) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.
Zulässig ist an der Straßenseite ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,75 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung aus Holz- und Metallkonstruktionen, sowie Maschendrahtzaun zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf hier 1,50 m über Gelände nicht überschreiten. Sockel sind bis max. 0,25 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.
Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.
Blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.
Bei Einfriedungen sind die Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

3.6 Private Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Für gewerbliche genutzte Grundstücke gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücke nachzuweisen.

3.7 Lärmschutz

Auf Parzelle 8 ist eine Lärmschutzwand an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Höhe 1,90 m über Gelände. Schalldämmaß 25 dB oder besser. Auf die Lärmschutzwand kann im Bereich der Garage verzichtet werden sofern die Garage als Grenzbebauung an der Nordost-Grenze errichtet wird.

3.8 Allgemein

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.

4. Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen

Bauvorhaben unterliegen dem Einzelgenehmigungsverfahren. Bestandsgebäude außerhalb den festgesetzten Grenzen besitzen Bestandsschutz.

5. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Leuchtreklamen sind unzulässig. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Auslagung von 0,60 m nicht überschreiten.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Baumpflanzungen in privaten Grundstücksflächen

Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.
In privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der nachfolgenden Listen zu pflanzen.

empfohlene Arten
1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (h)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (h)
Betula pendula - Sand-Birke (h)
Quercus robur - Stiel-Eiche (h)
Tilia cordata - Winter-Linde (h)
Tilia tomentosa - Silber-Linde (h)

2. Wuchsordnung:
Acer campestre - Feld-Ahorn (h)
Aesculus x carnea 'Briottii'- Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus - Hainbuche (h)
Liquidambar styraciflua- Amberbaum
Prunus avium -Vogel-Kirsche (h)
Pyrus calleriana 'Chanticleer'- Stadt- Birne
Sorbus aucuparia - Eberesche (h)
Sorbus intermedia 'Brouwers'- Schwedische Mehlbeere

3. Wuchsordnung:
Obstbäume (mind. Hochstamm)
Amelanchier lamarckii- Kupfer- Felsenbirne
Crataegus lavallei ‚Carrierei'- Lederblättriger Weißdorn
Magnolia soulangiana- Tulpen- Magnolie

(h)= Heimische Gehölze

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 12-14
Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

6.2 Strauch- und Gehölzpflanzung in privaten Grundstücksflächen (Auswahlliste)

Entlang der gekennzeichneten privaten Grundstücksgrenze ist eine durchgehende Ortsrandeingrünung in Form von einer Strauch-/ und Gehölzpflanzung zu pflanzen.

Liste Strauch-/ Gehölzpflanzung (Privatbereich):
Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster*
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Salix caprea- Sal- Weide
Salix viminalis- Korb- Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball*
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*
Rosa canina - Hunds-Rose
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra - Holunder
Salix purpurea- Purpur- Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball*

Mindestpflanzqualitäten: 2x verpfl. 60-100 bzw. He 2xv 100-125, Breite 3m, min. 2-reihig, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m , Pflanzabstand innerhalb der Reihen max. 1,5 m.
Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

6.3 Geschnittene Hecken in privaten Grundstücksflächen (Auswahlliste)

Liste für Geschnittene Hecken:
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Weiss-Buche
Cornus mas Kornelkirsche

6.4 Die Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit herzustellen.
Alle Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.
Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe*) und naturferne buntlaubige Gehölze.

Der Plan 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' mit Darstellung der ökol. Ausgleichsfläche ist Teil der Festsetzungen und der Satzungsunterlagen.

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Mischkanalisation.
Befestigte Flächen sind dennoch auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagwassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:
- o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen

Ein Anschluss von Niederschlagswasser an den örtlichen Mischwasserkanal kann nur erfolgen wenn der jeweilige Anschlussnehmer vor einer Anschlussgenehmigung nachweist, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers auf anderem Wege (z.B. Versickerung) nicht möglich ist.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasser- freistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u. a. die DIN 18195 zu beachten.

2. Schmutzwasser

Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

3. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

5. Brandschutz

Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen.

6. Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der landwirtschaftlichen Hofstelle sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu beachten.

7. Bodendenkmäler

Im Planungsbereich liegt nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal:
D-3-7038-0011 - Archäologische Befunde und Funde im Bereich und im Umfeld der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Thalmassing, darunter eine römische Villa rustica (Hauptgebäude und zwei Nebengebäude archäologisch nachgewiesen), ein frühchristlicher Kultraum in der Ruine der römischen Villa, die Fundamente einer Steinkirche wohl des 8./9. Jhs. und weitere ältere Bauphasen, völkerwanderungszeitliche und früh-/hochmittelalterliche Siedlung.

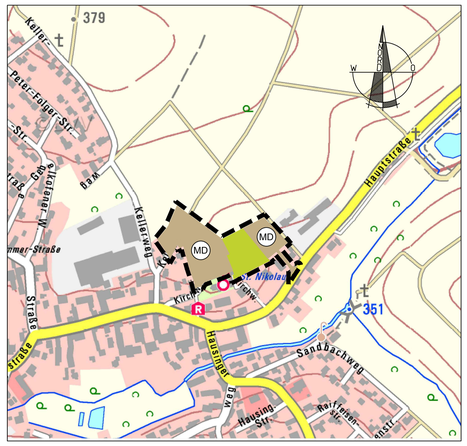
Im Bereich von Denkmalflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
Der Bauwerber hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

8. Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

Übersichtsplan M=1:5.000
Bebauungsplan "Thalmassing-Ost"



Verfahrensvermerke
Bebauungsplan "Thalmassing-Ost"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2017 hat in der Zeit vom 26.10.2017 bis 29.11.2017 stattgefunden.

3. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2017 hat in der Zeit vom 26.10.2017 bis 29.11.2017 stattgefunden.

4. Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 beteiligt.

5. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Satzung
Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2018 als Satzung beschlossen.

Thalmassing, den .....
.....
Haase
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Thalmassing, den .....
.....
Haase
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Thalmassing, den .....
.....
Haase
1. Bürgermeister

Gemeinde Thalmassing

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan "Thalmassing-Ost"

mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 14.05.2018

Planinhalt: Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Regelbeispiele

Übersichtslageplan M 1:5000

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

Planung:
ingenieurbüro wöhrmann
verkehr · wasser · umwelt
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. M. WOHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Grünordnerische Planung:
FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE
HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER
GÜNTER SPÖRL
MARGARETENSTRASSE 14 93047 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Gemeinde Thalmassing:
Thalmassing, den _____

_____
(Haase, 1. Bürgermeister)