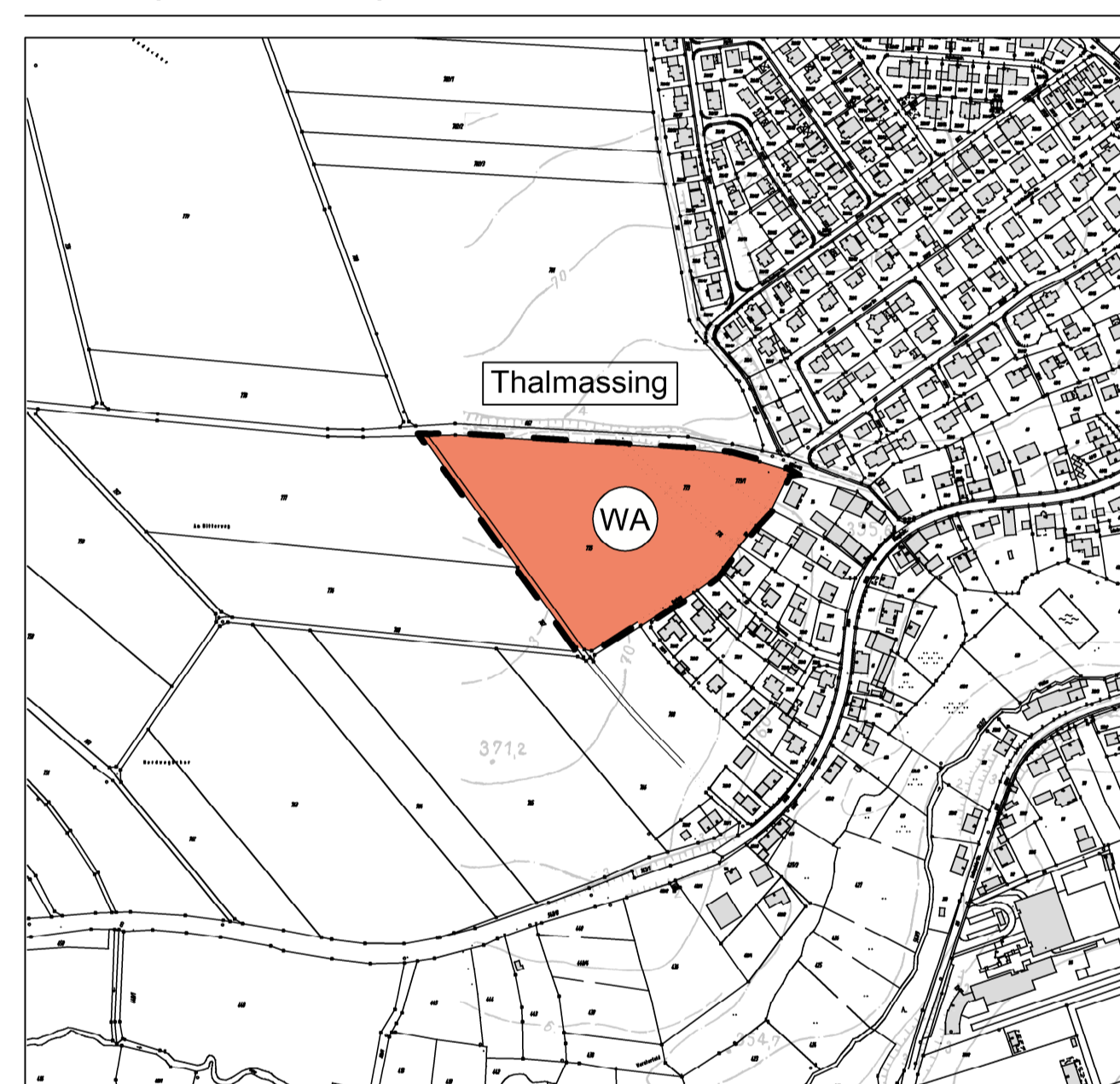


Bebauungsplan M=1:1.000
Bebauungsplan "Herdweg"



Übersichtsplan M=1:5.000
Bebauungsplan "Herdweg"



Zeichenerklärung und Regelbeispiele
Bebauungsplan "Herdweg"

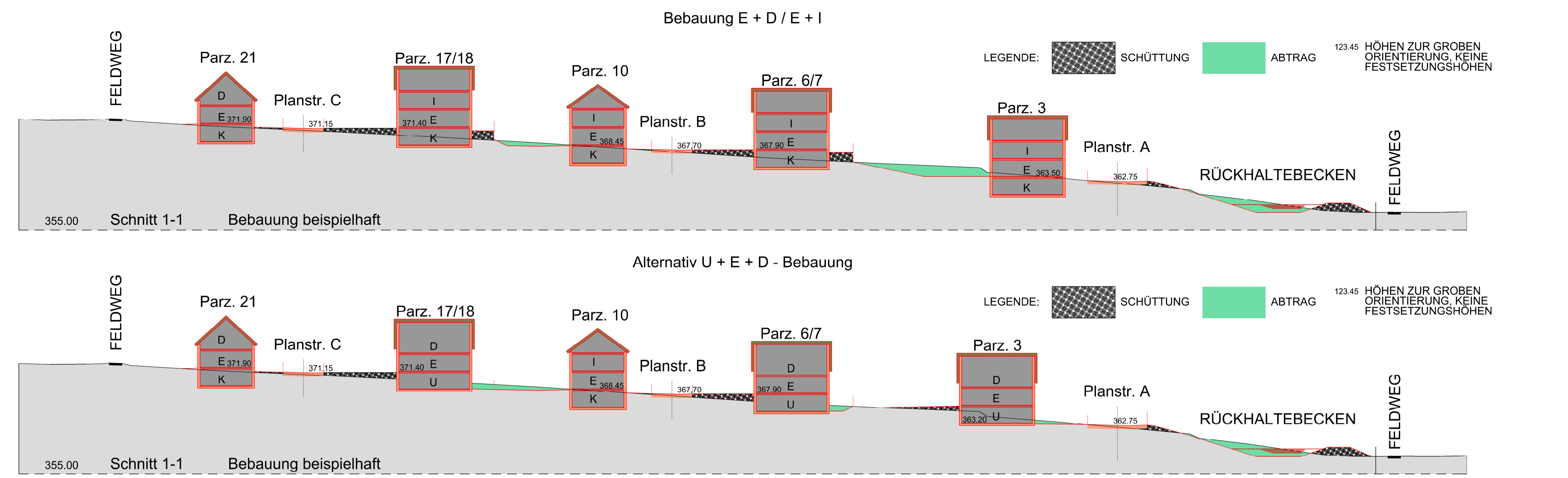
ZEICHENERKLÄRUNG
a) für die planlichen Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - II Zahl der Vollgeschosse zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - III Zahl der Vollgeschosse zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze bei U+E+D-Bebauung
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - △ Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig
 - E Erdgeschoss
 - E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss (zulässig auch E)
 - E+H Erdgeschoss + Obergeschoss (zulässig auch E+D)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche (FB mit Breitenangabe)
 - Gehweg / Mehrzweckstreifen (GW / MZS mit Breitenangabe)
 - kombinierter Parkstreifen (öffentlicher Stellplatz) und Grünstreifen
 - Feldweg (Bestand)
- Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
 - Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, z. B. Abwasser, Wasserversorgung, Strom und Telekommunikation
 - Wasserleitung Bestand mit Schutzstreifen
 - Flächen für Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Abstellflächen für Hausmüll- und Wertstoffabholung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentl. Grünfläche, Wiese / Rasen
 - Geplante Baumpflanzung im öffentlichen Bereich (Arten siehe Textl. Festsetzungen)
 - Geplante Baumpflanzung im privaten Bereich (Arten siehe Textl. Festsetzungen)

- Geplante Gehölzpflanzung im privaten Bereich, Mindestbreite 3,0 m (Arten siehe Textl. Festsetzungen)
- Geplante Strauchpflanzung im privaten Bereich (Arten siehe Festsetzungen im Schriftverkehr)
- Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - RRB natürlich gestaltete Flächen mit Rückhaltefunktion, Symboldarstellung genau Ausgestaltung und Tiefe gem. Entwässerungsplanung
- Sonstige Darstellungen und Festlegungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Finstrichung, zwingend, Haupt- und Nebengebäude
 - Nutzungsgebiete
 - 1, 2, 3, 4, 5, 6
 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Zahl der Vollgeschosse als
 - 3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5 Bauweise
 - 6 Dachform / Dachneigung
 - o offene Bauweise
 - △ Erdgeschoss
 - E Erdgeschoss + Dachgeschoss
 - E+H Erdgeschoss + Obergeschoss
 - E+U Erdgeschoss + Untergeschoss
 - o S Südlich
 - o Z Südlich
 - o WD Weindach
 - o ZD Zeltdach
 - o HD Höchstneigung
 - o Mindestneigung
- für die planlichen Hinweise
 - Flurstücksnummer
 - Grundstücksgrenze vorhanden
 - Grundstücksgrenze vorhanden werden aufgelassen
 - Grundstücksgrenze vorgeschlagen
 - Parzellennummer
 - Parzellengröße
 - best. Gebäude
 - Vorgeschlagene Gebäudestellung
 - spätere Fortsetzung / Verbreiterung Verkehrerschließung
 - Höhensichtlinie mit Maßzahl über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
a) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gebäude
 - Die im Regelbeispiel genannten Masse sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.
 - REGELBEISPIEL alle Parzellen außer 20-27
 - Alternativ Bebauung U+E+D
 - Hauptgebäude:
 - Höhe E FOK (Erdgeschoß-Fußbodeneberkante):
 - Höhe E FOK (Erdgeschoß-Fußbodeneberkante):
 - Schematischer Grundriß
 - ① Begrenzung der Verkehrsfläche
 - ② E FOK in Gebäudemittelachse zu nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche
 - Höhe E FOK ① über Verkehrsfläche ① max. 0,25m.
 - Wenn das Urdelände am Punkt ② mehr als 0,25m über der Verkehrsfläche ① liegt, gilt:
 - Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,75m
- Werbeanlagen
 - Bei 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 Nestschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen
 - Grünordnung, Pflanzung, Ökologie
 - Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.
 - In öffentlichen Flächen ist je Straßenzug nur eine Baumart vorzusehen.
 - Jedem Baum ist gem. ZTV-Vegetr-MÜ mind. 12 m³ Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
 - In privaten Grundstücksflächen ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der nachfolgenden Listen zu pflanzen.
 - Die Pflandarstellung zeigt je Grundstück einen Pflanzerschlag für einen Baum an der straßenzugewandten Grundstückseite.



- Bauformen:** Zulässig ist Einzelhausbebauung, Alternativ sind auch Doppelhäuser für die Parzellen 10, 11 und 13. Für Doppelhäuser gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Höhen und Fluchten, Dachneigung und Gestaltung. Als Alternative sind für die Parzellen 1 - 8 und 14 - 19 aufgrund der Hangneigung auch U + E + D-Bebauung zulässig. Bei alternativer U + E + D-Bebauung gilt für die Parzellen 2 - 5 und 14 Höhe über U FOK anstelle E FOK.
- Wandhöhe:** Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut: max. 6,50m, bei Parzellen 20 - 27 max. 5,00m. Wandhöhe über fertigem Gelände bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut: max. 7,00m, bei Parzellen 20 - 27 max. 5,50m. Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.
- Firsthöhe:** max. 10,5 m über E FOK
- Dachformen:** Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind für die Parzellen 5 - 19 auch Puttdächer und versetzte Puttdächer zulässig. Hierzu ist das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Bei Puttdächern und versetzten Puttdächern gilt: Freie sichtbare Wandhöhen an den Firstseiten sind bis max. 8,5 m zulässig. Dachneigungen sind von 10° bis 30° zulässig.
- Dachgauben:** Zulässig ab 36° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m² Ansichtfläche. Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dachschneitte) sind unzulässig.
- Zwerggiebel:** Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerggiebel oder Erker. Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden. Sind dem Hauptgebäude untergeordnet und in der Form anzupassen. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walmd- oder Zeltdächer nicht zulässig.
- Nebengebäude und Garagen:** Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoss-Fußbodeneberkante) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an der für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Mittelachse. Für Nebengebäude, die weiter als 10m von der maßgeblichen Begrenzung als Verkehrsfläche entfernt sind, gilt: Höhe E FOK max. 50 cm über natürlichem Gelände. Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichend von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO geregelt: Aufgrund der Hangneigung gilt für Grenzgaragen als mittlere Wandhöhe über E FOK der Garage max. 3,00 m und als mittlere Wandhöhe über natürlichem Gelände max. 3,75 m. Beide Bedingungen müssen erfüllt sein. Vor Garagen ist eine Stellfläche von mind. 5 m² zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten. Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Begrenzung für zulässige Garagenstandorte zulässig. Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Sonstige Nebengebäude 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.

- empfohlene Arten**
- 1. Wuchsordnung:**
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Westlicher Linden
Tilia tomentosa - Silber-Linde
- 2. Wuchsordnung:**
Acer campestre - Feld-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Obstbäume (mind. Halbstamm)
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Zierpfl. und Zierkräutern
- 3. Wuchsordnung:**
Cornus sanguinea - Hartrieel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa rugosa - Wein-Rose
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Mindestpflanzqualität:** 2x verpfl. 60-100, 1 Stk/1,5 m²
- Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach der Bewandfertigkeit herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
- Die gesetzlichen Grenzabstände v. a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereichs sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewährleisten.
- Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach der Bewandfertigkeit herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.**
- Die gesetzlichen Grenzabstände v. a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereichs sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewährleisten.
- = Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.**

Verfahrensvermerke
Bebauungsplan "Herdweg"

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2014 hat in der Zeit vom 20.01.2015 bis 20.02.2015 Uhr stattgefunden.
- 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 04.12.2014 hat in der Zeit vom 12.01.2015 bis 18.02.2015 stattgefunden.
- Fachstellenbeteiligung**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2015 bis 29.05.2015 beteiligt.
- Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2015 bis 29.05.2015 öffentlich ausgestellt.
- Satzung**
Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.07.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.07.2015 als Satzung beschlossen.

Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntblauige Gehölze.

Der Teil "Eingriffregelung in der Bauleitplanung" mit Darstellung der ökol. Ausgleichsfläche ist Teil der Festsetzungen und der Satzungsunterlagen.

b) Textliche Hinweise

- Bodenwasserhaushalt**
Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken ist, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers 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

Hinsichtlich der Versicherung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem 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 Vermeidung 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.

Grundwasserhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächlich 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. Straßeneberkante zu legen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen.

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

- Abwasser**
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 Kanalarerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 19195 zu beachten.

- Energieeinsparung, Sonneneinstrahlung**
Die Gemeinde regt die Ausführung energieeffizienter 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.

- Brandschutz**
Aufgrund der angränzenden Landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen.

- Landwirtschaft**
Die gemeindlichen angränzenden Landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen.

- Bodendenkmäler**
Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Im Bereich von Denkmalfeldern ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DStGH bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufäche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgründenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabrtrag zu entscheiden sein.
Nach dem Ergebnis des Oberbodenabrtrags 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.

Thalmassing, den
Haase
1. Bürgermeister

Thalmassing, den
Haase
1. Bürgermeister

Gemeinde Thalmassing
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan
"Herdweg"
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 30.07.2015

Planinhalt: Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Regelbeispiele

Übersichtslageplan M 1:5000
Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

Planung:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. M. WOHLMANN
93095 HÄGELSTADT, SCHLEHNSTR. 13 A
TEL. 09453/9932-0 FAX 09453/9932-22

Grünordnerische Planung:
FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND INGENIEURE
HÖRST BRÄUJIGAM BRIGITTE KRIEGER
GÜNTER SPÖRL
ZEEGSDORFER STRASSE 80 93051 REGENSBURG
TEL. 0941/29745-0 FAX 0941/29745-20

Gemeinde Thalmassing:
Thalmassing, den

(Haase, 1. Bürgermeister)