

**BESTAND**

Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan M=1:1000



**ÄNDERUNG**

Bebauungsplan M=1:1000



**Bauplanungsrechtliche Begründung:**

Die Gemeinde Thalmassing hat in den Sitzungen vom 10.12.2009 und 09.12.2010 die Änderungsbeschlüsse zum rechtswirksamen Bebauungsplan "Süd II und III" im vereinfachten Verfahren gefasst. Die Änderungsbeschlüsse umfassen den gesamten Geltungsbereich.

Der Gemeinde Thalmassing liegen vermehrt Anfragen von Bauwilligen vor, die Grundstücke des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes sind nahezu vollständig verkauft. Um den Baulandpreis wirtschaftlich und für die breite Bevölkerung erschwinglich zu halten ist eine optimale Ausnutzung von Grund und Boden erforderlich. Aus diesem Grund wurde die Bauweise E+1 für den gesamten Geltungsbereich freigegeben und für den Bautyp E+D eine größere Kniestockhöhe zugelassen. Weiterhin wurde die im Westen geplante Lärmschutteinrichtung mit kompakterer und optimierter Grundrissgestaltung vorgesehen, so dass die bisherige einseitige Erschließung nunmehr zweiseitig und damit wirtschaftlich und sparsam ausgestaltet werden kann. Die Mehrfamilienhausbebauung der Parzelle 39 wird nicht mehr weiter verfolgt, so dass die orts- und gebietstypische Einzelhausbebauung vorgesehen werden kann. Eine Nachfrage nach Doppelhausbebauung ist nicht mehr gegeben, daher werden die Parzellen für eine Einzelhausbebauung neu ausgerichtet. Es werden unterschiedlich große Parzellen angeboten, um eine breit gestreute Käufer- und Bevölkerungsschicht zu interessieren. Um eine weitgehend individuelle Gestaltung zu ermöglichen und den Verwaltungs- und den Bauaufwand zu begrenzen, wurde in den Festsetzungen der Gebäude, Dachformen und Einfriedungen eine größere Vielfalt angeboten.

**Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan gelten für den gesamten Geltungsbereich folgende Festsetzungen:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt für alle Parzellen II  
Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze  
GRZ (Grundflächenzahl) 0,4  
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,4 bei einem Vollgeschoss  
0,6 bei zwei Vollgeschossen

sowie sich aus der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen kein geringerer Wert ergibt. Sofern sich durch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen kein geringerer Wert ergibt, ist für die Gebäudebreite (= Länge der jeweiligen giebelseitigen Wand) maximal 14,0 m zulässig. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Haushälfte max. eine Wohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**3. Hauptgebäude**  
Als Dachform sind Satteldächer, Walm- und Zeltedächer zulässig. Ausnahmsweise sind auch Puttdächer zulässig. Hierzu ist das Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB durchzuführen. Für die Dachdeckung werden nur Dachpfannen und sonstige kleinteilige Dachsteine aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen zugelassen. Als Grundrissformen sind nur rechteckige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze anzuordnen. Bei Doppelhausbebauung hat der Nachbauende die Gebäudebreite (= Länge der gemeinsamen Grenzlinie), -höhe, Dachneigung und Dachform des Vorbauenden zu übernehmen. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 36° zulässig. Alle weiteren Festsetzungen entsprechen dem ursprünglichen Bebauungsplan.

**4. Nebengebäude und Garagen**  
Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Flachdächer zulässig. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind an der Grenze Walm- oder Zeltedächer nicht zulässig. Sonstige Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hinsichtlich der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO Gültigkeit. Alle weiteren Festsetzungen entsprechen dem ursprünglichen Bebauungsplan.

**5. Einfriedungen**  
Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden ersetzt durch: 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 Naturhecken 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.

**9. Schallschutz, Immissionen**  
In Abänderung bzw. Ergänzung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird festgesetzt: Sofern sich durch die Festsetzungen der Regelbeispiele kein geringerer Wert ergibt, gilt:  
Parzelle 34: FOK EG max. 375,75 m ÜNN  
Parzelle 47: FOK EG max. 374,25 m ÜNN  
Parzelle 48: FOK EG max. 374,75 m ÜNN  
Parzelle 49: FOK EG max. 375,50 m ÜNN  
(FOK EG = Fußbodenoberkante Erdgesch.)

**REGELBEISPIELE**

Abweichend zu den Regelbeispielen des ursprünglichen Bebauungsplanes gilt für Hauptgebäude/Wohnhäuser (WH):  
Der Bautyp E+1+D entfällt.  
Die Festsetzungen der Dachneigungen in den Regelbeispielen entfallen und werden durch die Festsetzungen dieses Deckblattes ersetzt.  
Für den Typ E+D entfällt die Festsetzung der Kniestockhöhe.  
Alle weiteren Festsetzungen entsprechen dem ursprünglichen Bebauungsplan.

**Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen:**

**2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Zahl der Vollgeschosse  
II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
III zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze entfällt

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss zulässig auf allen Parzellen  
E+1 Erdgeschoss + Obergeschoss zulässig auf allen Parzellen  
E+1+D entfällt

**6. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)**  
Flächen für Gasversorgung (Gastank)  
Flächen für Elektroversorgung (Trafostation)

**8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**  
Lärmschutzwahl h=2,5 - 3,0 m mit aufgesetzter Wand h = 1,25 m  
**Nutzungsschablone**  
1 2 3. Art der baulichen Nutzung 2. Zahl der Vollgeschosse  
4. Grundflächenzahl (GRZ) 4. Geschossflächenzahl (GFZ)  
3 4 5. Bauweise 6. Dachform / Dachneigung  
o offene Bauweise SD Satteldach  
E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss ZD Zeltedach  
E+1 Erdgeschoss + Obergeschoss WD Walmdach  
Mindestneigung - Höchstneigung

Alle weiteren Darstellungen, Festsetzungen und Hinweise entsprechen dem ursprünglichen Bebauungsplan

**Verfahrensvermerke:**

- 1. Änderungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 10.12.2009 und 09.12.2010 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Behörden**  
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung in der Fassung vom 11.07.2011 gebeten. Eine angemessene Frist vom 21.07.2011 bis 02.09.2011 wurde gesetzt.
- 3. Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und grünordnerischer Planung in der Fassung vom 11.07.2011 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.10.2011 bis 02.09.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.
- 4. Erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und grünordnerischer Planung in der Fassung vom 11.07.2011 mit Änderung vom 31.10.2011 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2011 bis 06.12.2011 erneut öffentlich ausgelegt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Die erneute Auslegung und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde angemessen auf eine Zeitspanne von 2 Wochen verkürzt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen nur noch zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die erneute Auslegung wurde am 07.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Satzung**  
Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2012 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.07.2011 mit den am 19.01.2012 beschlossenen Änderungen als Satzung beschlossen.

Thalmassing, den ..... Kiendl  
1. Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**  
Die Änderung des Bebauungsplan wurde am ..... öffentlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht und tritt damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis über die Möglichkeit der Einsichtnahme und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und 214 BauGB.

Thalmassing, den ..... Kiendl  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Thalmassing**  
Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz

**Bebauungsplan "Süd II und III"**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**2. Deckblatt** in der Fassung vom 11.07.2011

Geändert am 31.10.2011 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 06.10.2011  
Geändert am 10.02.2012 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.01.2012

**Planung:** INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
DIPL.-ING. M. WÖHRMANN  
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A  
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

**Planinhalt:** Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

**Gemeinde Thalmassing:**  
Thalmassing, den .....  
(Kiendl, 1. Bürgermeister)