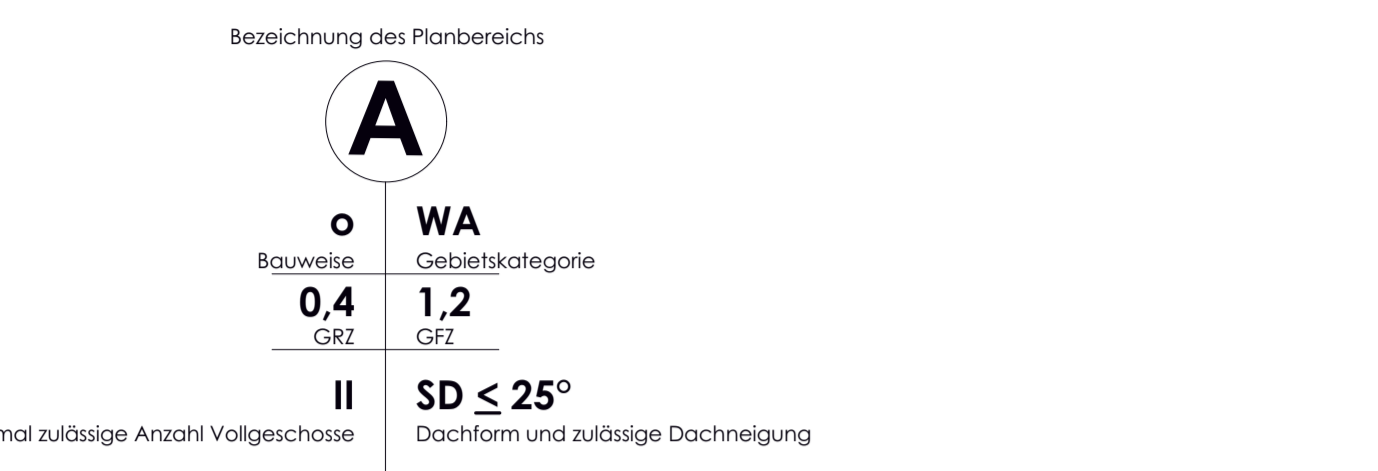


Präambel Die Gemeinde Thalmassing erlässt aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 1, 2, 3, 4, 6 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 v. 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert d. Art. 2 G v. 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548), Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) v. 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-I), zuletzt geändert d. G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 372) und des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bek. V. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I), zuletzt geändert d. Art. 17a Abs. 2 G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 335) diese Baueingangsplanung als **Satzung**.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
1.2 SO Kinderbetreuung
1.3 SO Seniorenbetreuung

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze § 17 + 19 BauNVO
2.2 GFZ Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze § 17 + 20 BauNVO
2.3 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
2.4 TH 6,50 maximal zulässige Traufhöhe in Metern, bezogen auf die Oberkante des bestehenden Geländes am höchstgeeigneten Gebäudeck § 18 BauNVO

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 + 23 BauNVO

- 3.1 Bauvorgehen Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Bauformen festgelegt.
3.2 Bauweise offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
3.3 Dachformen, Dachneigung Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:

4. VERKEHRSFÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 Erschließungsstraße
4.2 öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)
4.3 Vorplatzfläche für Verbreiterung der öffentlichen Straße

5. GRÜNORDNUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB

- 5.1 Regenrückhaltung

- 5.2 öffentliche Grünfläche
5.3 neu zu pflanzende Bäume
5.4 neu zu pflanzende Hecken
5.5 Ausgleichsfläche

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
6.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der bauweisen Nutzung

7. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 7.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
7.2 Flurstücknummern
7.3 vorgeschlagene Parzellierung im Planbereich A
7.4 vorgeschlagene Parzellenummern im Planbereich A
7.5 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
7.6 Höhenlinien mit Angabe der Höhe üNN in Metern

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ABSTANDSFLÄCHEN
2. STELLPLATZREGELUNG
3. STÜTZWÄNDE

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
1.2 Dachguben
1.3 Fassaden
1.4 PV-Anlagen

2. GESTALTUNG DER AUBENANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 2.1 Einfriedungen
2.2 Hecken
2.3 Flächenziegel
HEIMISCHE STRÄUCHER

- 2.3 Stützwände
2.4 Bäume
2.5 Hecken
2.6 Flächenziegel

2.2 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
Zugänge und Zufahrten weitgehend barrierefrei und behindertengerecht auszugestalten.
Als Beläge sind zulässig:
- Wassergebündener Belag
- Betonpflaster mit Splitt- oder Raseinfuge
- Natursteinpflaster (Granit) mit Splitt- oder Raseinfuge
- Schotterrasen
- In Teilbereichen sind zur besseren Begehbarkeit für Senioren auch engulfige und rollatortaugliche Pflaster zulässig.

2.3 Bewohnergärten / Gartenbereiche
Innerhalb der Gartenbereiche sind Gestaltungselemente wie Kleinarchitekturen (z.B. Pergolen etc.) oder bauliche Elemente wie Hochbeete zulässig.
Bei der Gestaltung der Gärten sind auch fremdländische Gehölze und Ziersträucher zulässig, wenn sich diese auf den Gartenbereich beschränken.

Nicht gestattet ist:
- Die Pflanzung von exotischen und bizarreren Wuchsformen z.B. Abies concolor, Catalpa speciosa, Pinus glauca, Juniperus spec., Thuja spec., Pyracantha spec., oder ähnlichen.
- Kies-, Splitt-, Zerkles und Schotterflächen.

Die Gestaltung, ist wie die Anlage der übrigen grünordnerische geregelten Freiflächen im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes darzustellen.

3. GRÜNORDNUNG Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

3.1 Allgemeine Planfestsetzungen
Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
3.2 Pflanzenbehandlungsmittel
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artensammensetzung nicht zulässig.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück/1,50 qm

- Pflanzqualitäten:
Bäume I, Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm
Sträucher 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
3.2 Öffentliche Grünflächen
3.3 Private Grünflächen

IV. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN
1. HAUSABWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER
Auf dem Grundstück ist grundsätzlich ein Trennsystem vorzusehen.

3.4 Private Grünflächen / Grünflächen Seniorenbetreuung und Kinderbetreuung
Durch die Grundstückbesitzer ist auf dem Grundstück je angefangene 400 qm Gesamtgrundstückfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

BAUME I. ORDNUNG
Acer platanoides in Sorten
Prunus avium in Sorten
Tilia cordata „Grensenspire“
Spitz-Ahorn in Sorten
Schmalblättrige Stachelme
Amerikanische Stadtlinde

BAUME II. ORDNUNG
Prunus avium in Sorten
Vogel-Kirsche in Sorten
Feld-Ahorn „Elsrijk“
Amerikanische Stadtlinde

Auswahlliste allgemein für private Grünflächen
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Tilia cordata
Quercus robur

BAUME I. ORDNUNG
Acer campestris
Carpinus betulus
Corylus avellana
Cornus mas
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus avium in Sorten
Prunus domestica
Sorbus aucuparia

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: alle standortgerechten und regionaltypischen Arten und Sorten
Walmus: als Sämling
Verwendung für interne Ausgleichsflächen / Ortsandengrünung

HEIMISCHE STRÄUCHER
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Cornus mas
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Hartfagel
Hosele
Kornelkirsche
Heckenkirsche
Liguster
Schlehe
Hunds-Rose
Sal-Weide
Holunder
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball

In den Freiflächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für straucharartige und bodenbedeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

3.4 Interne Ausgleichsfläche
Entwicklungsziel
Ziel der Ausgleichsfläche ist es auf der Vorhabenfläche eine artenreiche Flachlandmähwiese n. LRT (Lebensraumtyp) 6510 zu entwickeln.

lückigen Aufbau, und einer ausgeprägten Vertikalstruktur Lebensraum für viele Tierarten insbes. für Tagfalterarten, Ausschlaggebend hierbei ist, dass Magerkeitsanzeiger weitgehend fehlen.
Entwicklung Anlage und Pflege
Die Vorhabenfläche ist in den ersten beiden Jahren mit Schrägschnitten zu versehen, Alternativ kann zur schnellen Ausaugerung der Fläche die Ausbringung von Zwischenfrüchten (Wintergerste etc.) vorgenommen werden.

3.5 Freiflächengestaltungsplan
Für Bauvorhaben in den Planbereichen C und D ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5.1 Regenwassernutzung
Das in den Zisternen aufgefangene Wasser kann für Gartenwasser und WC-Spülungen genutzt werden.
Die Verwendung von Regenwasser für Wasch- und Spülmaschinen ist nicht gestattet.

5.2 Schutz des oberbodens (Mutterboden)
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915).

5.3 Schutz der heimischen Insekten
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED Lampen) verwendet werden.

5.4 Maßnahmen während der Ausführung von Bauvorhaben
Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verminderung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser einzuhalten.

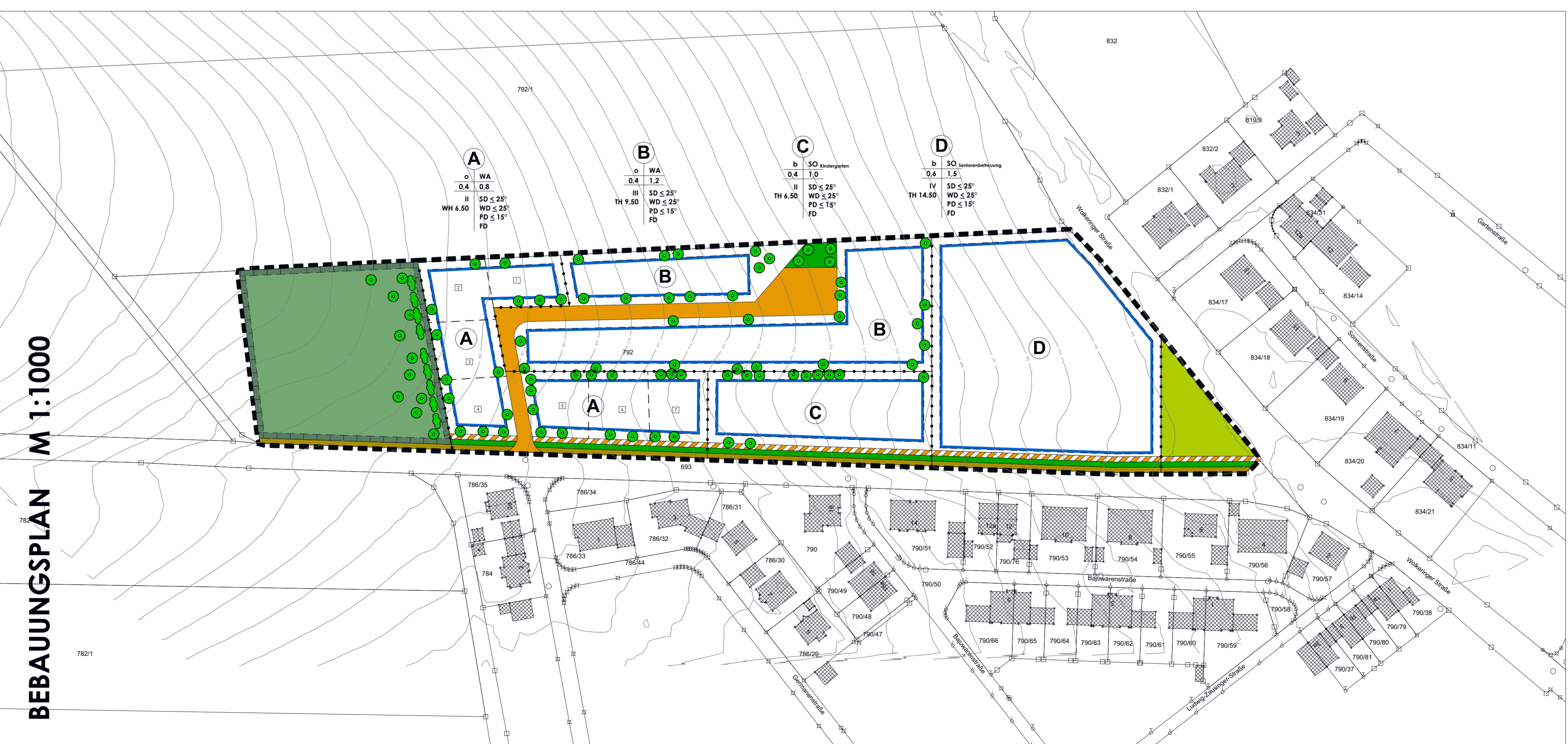
5.5 Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten.

5.6 Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind im Bayerischen Denkmaltatlas keine Bodendenkmäler kartiert.

5.7 Hochwasserschutz
Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen, Sie kann im Internet auf der Website www.fbb-bund.de heruntergeladen werden.

5.8 Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.

5.9 Landwirtschafliche Nutzung im Umfang des Geltungsbereichs
In stächen der landwirtschaflichen Nutzung im Nähe des Geltungsbereichs kann es zu Lärm- und Staubeinträgen (während der Erntearbeiten auch nachts und in Noffällen sogar sonn- und feiertags) und zu jahreszeitlich bedingten Geruchsbeeinträchtigungen kommen.



- VERFAHREN
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Auf der Hohen Grippen“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Auf der Hohen Grippen“ in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Auf der Hohen Grippen“ in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Auf der Hohen Grippen“ in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Auf der Hohen Grippen“ in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Thalmassing, ...
Raffael Parzefall, Erster Bürgermeister

AUFERTIGUNG
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Auf der Hohen Grippen“ wird hiermit als Satzungserfertigung in der Fassung vom ... ausgeteilt.

Thalmassing, ...
Raffael Parzefall, Erster Bürgermeister
INKRÄFTIRETEN
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Auf der Hohen Grippen“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AUF DER HOHEN GRIPPEN"
GEMEINDE THALMASSING
LANDKREIS REGENSBURG
REG.BEZIRK OBERPFALZ
Architekt: BAUART GmbH
Geändert: 26.02.2024

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-9841920
Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de
Landschaftsarchitekt: AR.LAND