Gemeinde Thalmassing - BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „Mühlfeld I“

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO), der Versorgung des Gebietes dienende Läden nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Als Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, oder Nutzungen wie Spielhallen, die die Nachtruhe stören auch nicht ausnahmsweise zulässig. Im Bereich C1 sind darüber hinaus alle Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

SO NVZ – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: **Nahversorgungszentrum mit Einkaufsmarkt, Gastronomie und (eingeschränkt) gewerbliche Zwecke**.
Zulässig sind: Lebensmittelmarkt bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche, maximal zwei kleinflächige Märkte (Getränkemarkt …), Café, Gastronomie, Hackschnitzelheizung / Blockheizkraftwerk, nicht störende gewerbliche und freiberufliche Nutzungen, wie Büronutzung, Ausstellungsflächen, Beherbergungsgewerbe, Physiotherapie mit Fitnesszentrum, Praxen, Apotheke oder Fußpfleger. Der Einkaufsmarkt soll überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte wie bei 1.11 festgesetzt weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

SO GesWoh – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: **Wohnen und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, freiberufliche und (eingeschränkt) gewerbliche Zwecke**.
Zulässig sind: Wohnnutzung (einschließlich Appartements), betreutes Wohnen, Tagespflege, Dauerpflege, Physiotherapie mit Fitnesszentrum, Praxen, freiberufliche und nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie zum Beispiel Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Fußpfleger und Büronutzung, sowie Nutzungen für den Gemeinbedarf, wie etwa Kindergärten.
Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke sowie Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Anhang 2 des LEP Bayern mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

F – Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):
Feuerwehr

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o – Offene Bauweise nach § 22 BauNVO. (Die Gebäude sind mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten – mit einer Länge von höchstens 50 m).

Bei Doppelhausbebauung wird ein Nachbauzwang festgesetzt:
Wurde eine Doppelhaushälfte an die Grundstücksgrenze gebaut, so muss der Angrenzer an das bestehende Gebäude anbauen und kann keinen Grenzabstand einhalten. Höhe, Dachform und Dachneigung sind dem ersten Teil des Doppelhauses anzugleichen.
Zulässig sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser.

ED – Im Bereich C1 ist eine maximale Gebäudelänge von 20 m zulässig. Grenzbebauung mit zusammengebauten Garagen zählt hierbei nicht als ein Gebäude, diese sind als an der Parzellengrenze getrennte Gebäude zu betrachten.

a – abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten – mit einer Länge von höchstens 90 m.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen und Carports, mit Ausnahme von sonstigen Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 20 m².

1.3.2 Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen und andere Festsetzungen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

Sonstige Planzeichen, Hinweise und Empfehlungen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellen- / Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer Stand 2018
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude (die Lage ist nicht verbindlich)
- Bauparzellennummer und ungefähre Grundstücksgröße
- Höhenlinien (Bezugsjahr 2018) mit Höhenangabe ü. NN
- Fernwärme

Weitere Hinweise:
siehe Textteil des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal
D-3-7039-0660

geplanter Ausbau der Kreisstraße R10
mit Rad- und Fussweg auf der südwestlichen Seite

Tabellarische Übersicht der Festsetzungen zu - Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung -

	Art der baulichen Nutzung	GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß	GFZ Geschoß-flächenzahl als Höchstmaß	Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe*	Zulässige Dachformen und maximal zulässige Dachneigung
A	SO NVZ	0,80	2,40	Wandhöhe max. 11,90 m	Pultdach - max. 15°
B	SO GesWoh	0,80	2,40	Wandhöhe max. 11,90 m	Pultdach - max. 15°
C	WA	0,35	0,70	bei E (+D) Pultdach + Pultdach versetzt: Wandhöhe max. 8,00 m bei E und E+D sonstige Dachformen: Wandhöhe max. 5,00 m bei E+I Pultdach + Pultdach versetzt: Wandhöhe max. 8,50 m bei E+I sonstige Dachformen: Wandhöhe max. 6,80 m	alle Dachformen - Dachneigung max. 40° versetztes Pultdach max. 30° Pultdach maximal 25°
C1	WA	0,35	0,70	E+D: Wandhöhe max. 6,60 m	asymmetrisches Satteldach - max. 20°
D+E	WA	0,40	1,20	bei E+II (+D): Wandhöhe max. 11,90 m bei E+I (+D): Wandhöhe max. 9,80 m	Flach- und Pultdach, versetztes Pultdach, asymmetrisches Dach - max. 40°
F	Flächen für den Gemeinbedarf	0,80	1,60	Wandhöhe maximal 9,00 m; Ausnahme: Wandhöhe Schlauchturm maximal 15,0 m	alle Dachformen - max. 40°

*: Als Bezugshöhe für Wandhöhen gelten – soweit in der Tabelle nicht anders angegeben – die unter 1.4.4 angegebenen Bezugshöhen und Bezugspunkte.

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

Nutzungsschablone A, B, C, C1, D, E oder F
siehe 1.1 – siehe 1.2 – siehe 1.4.2
D | WA | o | ED | GFZ | 0.40 | 1.20
Dachneigung und weitere Festsetzungen: siehe Festsetz. durch Text
Hinweis: Mehrfamilienhausbebauung

1.4.1 Grundflächenzahl

Maximal zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**)
(im Beispiel rechts: 0,40)
siehe Übersichts- Tabelle

1.4.2 Geschossflächenzahl

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (**GFZ**)
(im Beispiel rechts: 1,20)
siehe Übersichts- Tabelle

1.4.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximale Anzahl an Wohneinheiten beträgt

- bei Einzelhausbebauung maximal zwei Wohneinheiten pro Baukörper und ausgewiesener Parzelle;
- bei Doppelhausbebauung maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, zusätzlich zulässig ist eine untergeordnete Einliegerwohnung (maximal 60 m² Wohnfläche);
- bei Mehrfamilienhausbebauung gilt keine Einschränkung.

1.4.4 Höhe von Hauptgebäuden, zulässige Wandhöhen

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (im Sinne von Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

Als Bezugshöhe – also als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe – definiert wird die natürliche (gewachsene und nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte) Geländeoberfläche (= Urgelände). Geländehöhen (= Urgelände) sind aus den Höhenlinien des Bebauungsplans zu interpolieren.

Hinweis: In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Urgelände (Höhenlinien des Bebauungsplans) als auch das fertige (geplante) Gelände darzustellen.

Die maximal zulässige **Wandhöhe baulicher Anlagen** ist in der Tabelle „Übersicht – Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung“ festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist grundsätzlich zugelassen; in den Sondergebieten und der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist auf bis zu 20 % der gesamten Grundfläche eine Überschreitung bis 2,0 Meter zugelassen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete – Bereich C und D - gilt:
Der Kniestock darf dabei jeweils nicht mehr als 1,25 m betragen - Ausnahme „Zwerchgiebel“.
Für die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E-FOK) gilt:
Bezugspunkt ②: E-FOK in der Gebäudemittelachse auf der Seite der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie (OK Randstein).

Die E-FOK darf maximal 0,25 m über der Verkehrsfläche (Bezugspunkt ① Straßenbegrenzungslinie, OK Randstein) liegen.
Wenn das Urgelände am Bezugspunkt ② mehr als 0,25 m über dem Bezugspunkt ① (Begrenzung der Verkehrsfläche) liegt, gilt: Höhe der E-FOK über der Verkehrsfläche (Bezugspunkt ①) maximal 0,75 m.

Definition Kniestock – Schnittpunkt Außenwand + Dachaufbau – maximale Kniestockhöhe – OK Rohfußboden – Aussenwand ohne Putz

Schematischer Grundriss: Straße – ① – ② – Gebäude – Gebäudemittelachse

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

Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Abweichend von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO wird festgesetzt: Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche zu errichten, so dass ausreichend Stauraum zwischen Garage / Carport und Straße bleibt. Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzungen der E-FOK (Erdgeschoss-Fußbodenoberkante) gelten wie bei den Hauptgebäuden, jedoch mit den für das jeweilige Gebäude maßgeblichen (Gelände-) Bezugspunkten.
Für Nebengebäude, die weiter als 10 m von der für die Bezugshöhe maßgeblichen Begrenzung der Verkehrsfläche entfernt sind, gilt davon abweichend:
Höhe E-FOK maximal 0,50 m über dem natürlichen Gelände.

Ansonsten behalten die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO weiterhin Gültigkeit.

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form und Baugestaltung anzupassen (siehe 1.5.4).

Weitere Festsetzungen durch Planzeichen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Festsetzungen durch Planzeichen …)

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg, sowie Notfallzufahrt (Feuerwehr usw.) - durch Verkehrszeichen und Sperrpfosten zu sichern
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußwege
- Wirtschaftsweg vorhanden (mit Böschungen usw.) Hinweis: Befahrbarkeit muss erhalten bleiben.
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Festsetzungen durch Planzeichen …)

- Öffentliches Grün / Straßenbegleitgrün bzw. Ortsrandeingrünung
- Privates Grün / Ortsrandeingrünung

Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- privat / öffentlich – Anzupflanzende Bäume: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Hochstaudenfluren mit lückigen Hecken und einzelnen Bäumen (Siehe festgesetzte Maßnahmen bei A4)

Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind / Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 BayStrWG)
  mind. 15 m Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße R . Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) und Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Elektrizität
  - Abfall (hier: Mülltonnenstellplatz)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  hier: Abgrenzung der Bereiche, die nicht durch Verkehrsflächen getrennt sind.
- Bereiche mit Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe 1.11)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRT – naturnah gestaltete Flächen mit Regenrückhalte- oder -versickerungsfunktion, Symboldarstellung, Anzahl, Lage, genaue Ausgestaltung und Tiefe gemäß Entwässerungs- und Erschließungsplanung;
im Bereich außerhalb des Geltungsbereichs: Hinweis, keine Festsetzung.

1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

1.5.1 Dachformen

Siehe Tabelle oben.

Dachüberstände an der Traufe einschließlich Rinne (senkrecht gemessen) sind zulässig bis maximal 80 cm,
am Ortgang zulässig bis maximal 40 cm,
(bei einem Balkon zulässig bis max. 20 cm über die Balkonvorderseite).
Bei Grenzbebauung sind Dachüberstände an der Grenzseite nicht zulässig.

Balkon- und Terrassenüberdachungen sind zugelassen.

1.5.2 Dachaufbauten

Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite zulässig, sofern sich diese dem Hauptgebäude unterordnen, bis zu einer Länge von maximal 1/3 der betreffenden Dachlänge. Der First muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche (Ansichtsfläche) von 4,0 m² zulässig, in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche, soweit die Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mindestens 1,0 m betragen, aus Brandschutzgründen erforderliche größere Abstände sind einzuhalten.

1.5.3 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen. Aus städtebaulichen Gründen sind kleinteilige Dachsteine oder –ziegel vorzuziehen. Metalldacheindeckungen sind zur Vermeidung von Blendwirkungen und zum Grundwasserschutz nur in farblich beschichteten Ausführungen zulässig. Wo möglich ist eine Dachbegrünung zulässig und erwünscht.
Darüber hinaus sind Solaranlagen (incl. Photovoltaik) zulässig. Solaranlagen sind soweit möglich in die Dachflächen zu integrieren: eine Montage mit Aufständerung auf der Dachhaut ist möglich, eine separate Aufständerung schräg zur Dachfläche ist nicht zulässig.

1.5.4 Garagen und Nebengebäude / Nebenanlagen

Bei Garagen und Nebenanlagen soll eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform und Dachneigung gewählt werden. Davon abweichend gilt: Grundsätzlich immer zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und flachgeneigte Dächer mit Neigungen von 0° bis 12°. Bei Flachdächern sind auch Kiesdächer und Dachbegrünung zulässig, Dachbegrünung ist hier erwünscht. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walm- oder Zeltdächer nicht zulässig. eine Anpassung der nachgebauten Garage an die bestehende Garage ist zwingend vorgeschrieben, unterschiedliche Dachformen bei gemeinsamer Grenzbebauung sind nicht zulässig.

1.6 Gebäudestellung

Bei den Allgemeinen Wohngebieten – Bereiche C1, C und D - gilt:
Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zu einer Parzellengrenze oder zum Rand der Verkehrsfläche auszurichten.

1.7 Gestaltung des Geländes, Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit wie möglich zu erhalten.
Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind - wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen

- in den mit C und C1 gekennzeichneten Bereichen nördlich der Haupterschließungsstraße — zulässig bis maximal 0,50 m,
- in den mit C gekennzeichneten Bereichen südlich der Haupterschließungsstraße und den mit D gekennzeichneten Bereichen — bis maximal 1,50 m zulässig,
- in den mit A, B, E oder F gekennzeichneten Bereichen — bis maximal 2,00 m zulässig.

An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände einzuhalten. Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten im gleichen Maße auf oder graben im gleichen Maße ab. Davon abweichend können die einzelnen Grundstücke im Anschluss zur Straße bis maximal Straßenoberkante aufgefüllt werden. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:1,5 aufweisen.
Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung sind zulässig in den oben genannten Höhen. Die Böschungswurzel, die Böschungsoberkante bzw. die Mauer muss jeweils einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

1.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei der Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind an der Straßenseite oder in Fortsetzung der Gebäude-Vorderkante nicht blickdichte Einfriedungen aus Holz und / oder Metall. Maschendrahtzäune sind hier nicht zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf an öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 1,00 m über Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen. Ebenfalls zulässig sind Heckenpflanzungen (Arten siehe beiliegende Listen) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m. An der Straßenseite sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,10 m über Straßen- oder Gehsteigoberkante zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht blickdichte Einfriedungen aus Holz und / oder Metall, einschließlich Maschendrahtzäune, zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf höchstens 1,50 m über der Geländeoberkante liegen. Unter den Einfriedungen sind aus Artenschutzgründen Sockel und Sockelmauern über einer Höhe von 0,02 m über Geländeoberkante als tiergruppenschädigende Anlagen nicht zulässig. Bodenplatten als Pflegeerleichterung unter Einfriedungen sind zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen ist zulässig und erwünscht.

Blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

1.9 Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Ansonsten gelten die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Stellplätze können überdacht (Carport, Garage) oder nicht überdacht sein.

Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Hierfür sind möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden (zum Beispiel wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster usw.).

1.10 Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,5 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind zugelassen (Lage auch im Grünstreifen möglich):
ein freistehendes Einfahrtsschild und ein maximal 5,0 m hoher freistehender Pylon für den Nahversorgungsmarkt, sowie
ein freistehendes Einfahrtsschild mit Hinweis auf die Nutzungen im Gebiet für die restlichen gewerblichen Nutzungen.

Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlage in weniger als 10 Minuten ändert.

1.11 Festsetzungen zum Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutzanspruch der Nutzungen im Sondergebiet „SO GesWoh“

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Sondergebiet „SO GesWoh“ vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gleich gesetzt.

Maßnahmen zum Schutz vor öffentlichem Verkehrslärm

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 1 **blau** gekennzeichneten Fassaden der Parzelle 01 sowie des Sondergebiets "SO GesWoh" keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.
Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen / -anlagen auszustatten.
Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Laubengänge, Erkervorbauten) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktiver Schallschutz – Lärmschutzwand

Vor Aufnahme der Wohnnutzung in den Parzellen 49 und 50 ist die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzwand im Südwesten der Gemeinbedarfsfläche (Freiwillige Feuerwehr) in vollem Umfang mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Gelände zu errichten. Im Bereich SO NVZ ist diese Lärmschutzwand an das Gebäude anschließen.
Materialunabhängig muss diese aktive Schallschutzmaßnahme fugendicht und witterungsbeständig ausgeführt werden und dabei ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB aufweisen.

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Im Sondergebiet "SO NVZ" wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 geregelt.
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	L_{EK},Tag	L_{EK},Nacht
SO NVZ (S_{EK} ~ 5.120 m²)	60	44

S_{EK}: ………………. Emissionsbezugsfläche S_{EK} = überbaubare Grundstücksfläche

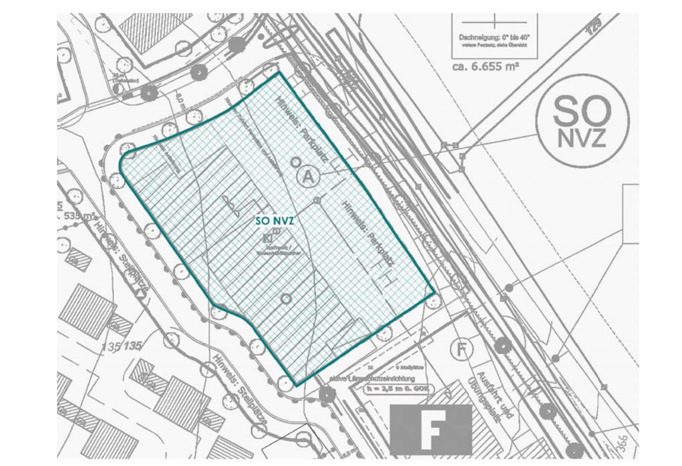

Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsfläche S_{EK}

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes / Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L_{IK} = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Festsetzungen zur Grünordnung

1.12 Pflanzung, Pflege

Die Pflanzenarten der Artenlisten des Bebauungsplans sind bei Pflanzmaßnahmen für die Ortsrandeingrünung, auf öffentlichen Flächen und Ausgleichsflächen ausschließlich zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf bei einer Strauchpflanzung zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, mit Ballen 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der zweiten nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

Auf den öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen wird darüber hinaus detailliert im Umweltbericht bzw. den Maßnahmenkarten beschrieben.

1.13 Bepflanzungen - öffentliche Flächen

Öffentliche Flächen werden laut Darstellung des Bebauungsplanes begrünt, wobei die tatsächliche Lage von der dargestellten Lage der Bäume auf Grund von Leitungen oder Kanalisation usw. abweichen darf. Zu verwenden sind Pflanzen laut Artenlisten im Textteil (Grünordnung). Entlang des Höhenrückens wird die Pflanzung von Hochstamm-Bäumen festgesetzt. Pro Straßenzug soll nur eine Baumart verwendet werden.

1.14 Strauchpflanzungen auf öffentliche Flächen

Am Ortsrand ist eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Arten (siehe Artenlisten) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität: siehe oben, Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen.

1.15 Baumpflanzungen auf privaten Flächen

In den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Listen 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens ein Baum ist dabei an der straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen. Die im Planteil dargestellte Lage ist beispielhaft und nicht bindend.
Mindestpflanzqualität: siehe oben

1.16 Strauchpflanzungen auf privaten Flächen

Am Ortsrand ist eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Arten (ausschließlich Arten der beiliegenden Listen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität: siehe oben, Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit herzustellen.

In den Privatgärten ist je Parzelle ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung siehe Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstückes zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

1.17 Schutzzonen, Pflanzabstände

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie von 0,5 m zu Kabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (2/13) wird verwiesen.

Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

1.18 Arten / Artenlisten

Bei Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (siehe Arten der Artenlisten im Textteil) und alte Obstbaumsorten laut Listen im Textteil zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität ist bei 1.12 vorgegeben. Pflanzschemata sind fachlich fundiert nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zu erstellen.

1.19 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Zuordnungsfestsetzung: Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die im Folgenden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den folgenden externen Flächen der Gemarkung Thalmassing im Besitz des Erschließungsträgers zugeordnet:

Ausgleichsfläche A1: ca. 1.075 m² - Teilfläche von Flur-Nummer 135
Bestand: Acker int. genutzt
Ziel: Baumreihe auf extensiv gepflegter Grünfläche im Interesse des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt
anrechenbar (100 %): **ca. 1.075 m²**
Maßnahmen und Pflege:
Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen
(z. B. Linden; Pflanzqualität: Hochstamm, StU 20-25)
Unterhaltungsmaßnahmen soweit nötig (Gießen, Schneiden ...);
Mahd alle 2-3 Jahre mit Mahdgutabfuhr
auf allen Ausgleichsflächen: Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

Ausgleichsfläche A2: ca. 2.515 m² - Teilfläche von Flur-Nummer 135
Bestand: Acker intensiv genutzt
Ziel: Anlage eines 10 m breiten naturnahen Pufferstreifens - wie im "Gewässerentwicklungsplan Thalmassing Gew. III" vorgeschlagen:
anrechenbar (100 %): **ca. 2.515 m²**
Maßnahmen und Pflege - naturnahe Entwicklung innerhalb der Pufferzone:
Uferabflachungen, Erhöhung der Breiten- und Tiefenvariabilität, Verstärkung der Laufkrümmung, Flachwasserzonen, Strömungsvielfalt,
lückige Ufergehölzneupflanzung
zur Anlage von Rückhalte- und Absetzbecken / Wasserrückhaltung an den Gewässern III. Ordnung: siehe A5
Planung und Durchführung der Maßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde
auf allen Ausgleichsflächen: Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

Ausgleichsfläche A3: ca. 10.460 m² - Teilfläche von Flur-Nummer 135
Bestand: Acker int. genutzt
Ziel: Streuobstwiese mit alten Obstbaumsorten laut Liste auf extensivem Grünland
anrechenbar (100 %): **ca. 10.460 m²**
Maßnahmen und Pflege:
- Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (mindestens 40 Stck.) laut Sorten- und Artenliste im Textteil,
- Grünland: Ausmagerung z.B. durch Anbau starkzehrender Feldfrüchte ohne Düngung, Aussaat standortgerechter Wiesenarten aus dem Naturraum, Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“
  1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr nicht vor dem 15. Juni

auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz, Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen

Ausgleichsfläche A4: ca. 23.995 m² - Teilfläche von Flur-Nummer 135
Bestand: Acker int. genutzt
Ziel: extensives, artenreiches Grünland; dazwischen Anlage von lückigen, naturnahen Hecken, mindestens 3-reihig mit einzelnen Bäumen, Hochstaudenflur vorgelagert (Saumstreifen) und in den Lücken - Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt;
anrechenbar (100 %): **ca. 23.995 m²**
Maßnahmen und Pflege:
- Pflanzung einer Hecke aus heimischen* standortgerechten Arten laut Artenlisten,
- Ausbringen von Totholzhaufen und Lesesteinriegeln in den Heckenstreifen;
- Hochstaudenflur und Grünland:
  Ausmagerung z.B. durch Anbau starkzehrender Feldfrüchte ohne Düngung, dann Aussaat standortgerechter Arten aus dem Naturraum*,
  *: Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“
- Pflegemaßnahmen:
  Grünland: 1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr nicht vor dem 15. Juni, mit Mahdgutabfuhr;
  Hochstaudenflur: abschnittsweise Mahd alle 3-5 Jahre mit Mahdgutabfuhr.

auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz; Maßnahmen + Pflege mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

Ausgleichsfläche A5: von ca. 6.025 m² - Teilfläche von Flur-Nummer 135
Bestand: Acker int. genutzt
anrechenbar – Gesamtfläche mit Ausnahme der Wege und naturfernen Teile der Regenrückhalteteiche: **ca. 3.000 m²**
Ziel + Maßnahmen: Wasserrückhaltung, Anlage naturnaher Regenrückhalteteiche mit naturnahen Randbereichen, Entwicklung von Röhrichten, Feuchten Hochstaudenfluren ...
Anzahl, Größe und Lage der RRT gemäß Erschließungsplanung; ebenso Lage des Pflege- und Bewirtschaftungsweges;
Planung, Durchführung der Maßnahmen und Pflege in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde

Es werden die oben genannten Maßnahmen festgesetzt / auf den gekennzeichneten Teilflächen sind auf einer Fläche von ca. 40.370 m² die aufgeführten Maßnahmen durchzuführen. Siehe auch **Planblatt „Kompensationsflächen“**. Die Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind durch geeignete Maßnahmen (wenn nötig Einzäunung) zu sichern.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 53, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof / Saale gemeldet werden (oder per E-Mail an oekoflaechenkataster@lfu.bayern.de).

Die Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen, eine - zum Beispiel auf Grund des angrenzenden Baustellenbetriebs erforderliche - spätere Durchführung der Maßnahmen ist in der Regel nach Absprache mit der Naturschutzbehörde möglich.

1.20 Boden

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung).

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung (im Folgenden als Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2018 hat in der Zeit vom 09.01.2019 bis 11.02.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2018 hat in der Zeit vom 09.01.2019 bis 11.02.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2020 als Satzung beschlossen.
   Thalmassing, den …………
   (Gemeinde Thalmassing)
   (Siegel)
   ………………………………………
   Erster Bürgermeister Helmut Haase
7. Ausgefertigt
   Thalmassing, den …………
   (Gemeinde Thalmassing)
   (Siegel)
   ………………………………………
   Erster Bürgermeister Helmut Haase
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ………… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.
   Thalmassing, den …………
   (Gemeinde Thalmassing)
   (Siegel)

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen.
Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.

Gemeinde Thalmassing

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet mit Sondergebiet und Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) „Mühlfeld I“

Endfassung vom 10. März 2020 - Planteil

Der Planfertiger

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 02918-607