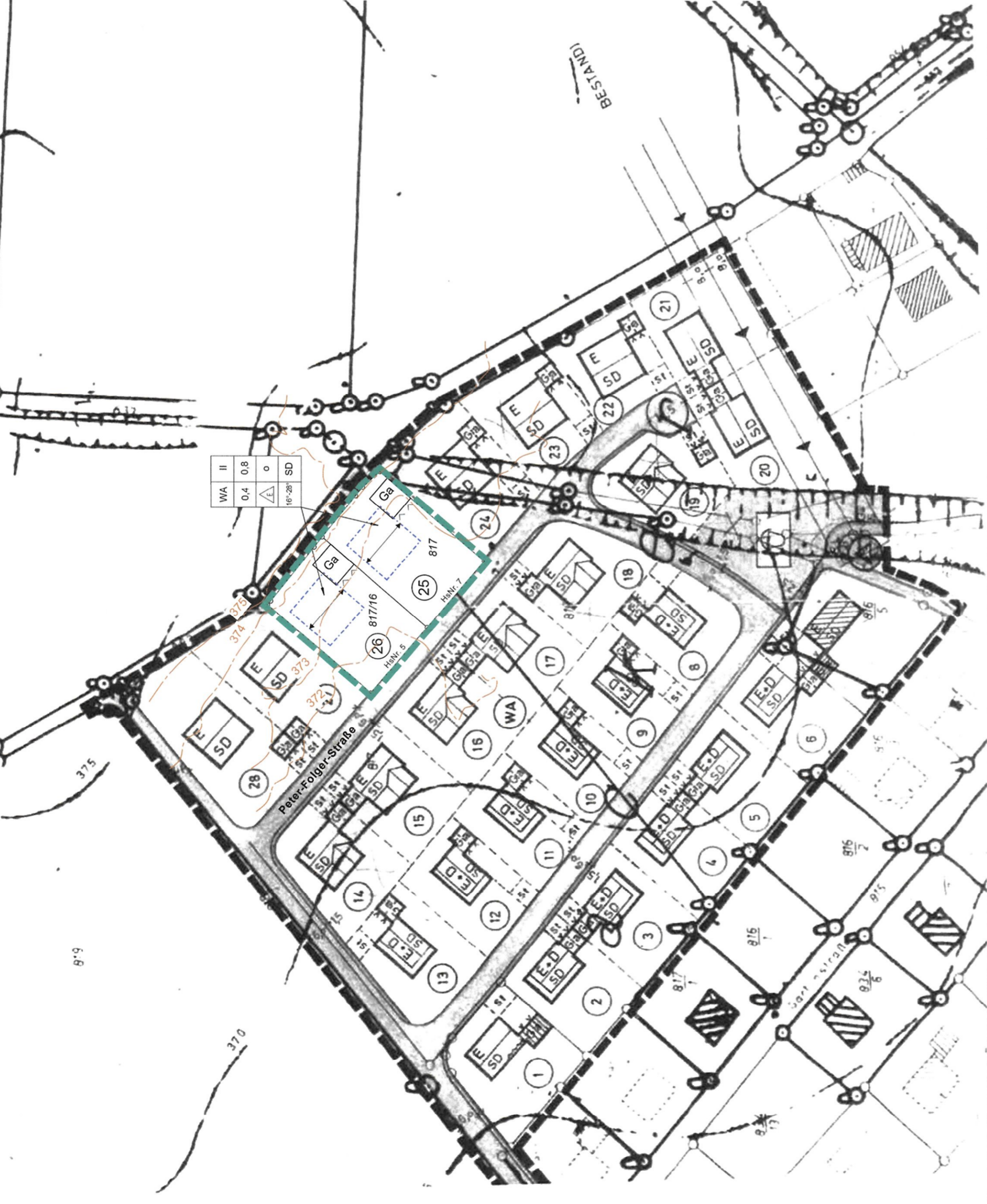
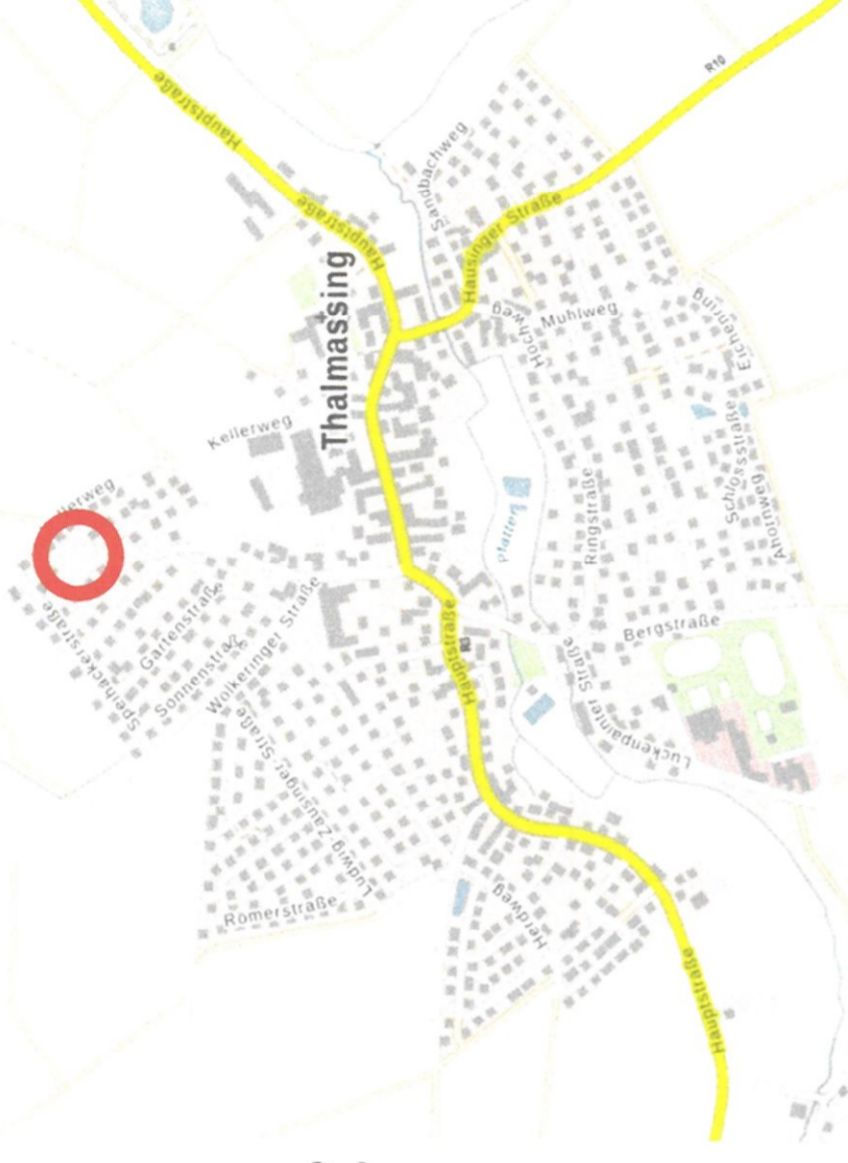


IV BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziele, Zweck und Auswirkung der Planung

Ausgangssituation
 Die Gemeinde Thalmassing hat 1981 am nördlichen Ortsrand ein Wohnbaugelände mit 28 Parzellen ausgewiesen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken. Ziel der Bauleitplanung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Art und Maß baulichen Nutzung orientieren sich am angrenzenden Baugebiet.
 Lage im Ort



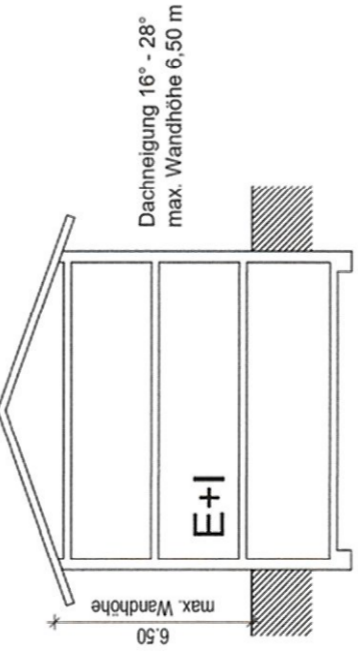
I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 II es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig; Haustyp: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1)



2.2 GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

2.3 GFZ 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl

2.4 SD Satteldach, Dachneigung 16° - 28°

2.5 es sind nur Einzelhäuser zulässig; festgesetzte Firstrichtung

2.6 offene Bauweise

2.8 16° - 28° Dachneigung

3. Baugrenze / Bauweise

3.1 Baugrenze: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden und Carports, außerdem der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze vor Garagen

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplan - Deckblattes

4.2 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachneigung	Dachform

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Baugestaltung Hauptgebäude

1.1 Dachform: Satteldach

1.2 Dachneigung: Satteldach: 16° - 28°

1.3 Wandhöhe: Alt-Wandhöhe gilt das Maß der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberem Abschluss der Wand. Haustyp E+1 max. 6,50 m

1.4 Sommerkollektoren/ Photovoltaikanlagen

1.5 Dachgauben Dachgauben sind unzulässig;

1.6 Dachdeckung kleinformatige Dachplatten oder Dachsteine, in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen;

2. Auffüllungen/ Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf max. 1,00 m beschränkt. Die natürliche Geländeoberfläche ist so weit es geht zu erhalten. Auffüllungen zur Gartengestaltung sind zulässig; Abgrabungen für Pools sind zulässig.

3. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen und Nebengebäude können aber auch mit einem Flachdach ausgebildet werden; Stellplätze sind in Dachform, Dachneigung und Stelplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Es wird auf die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde verwiesen.

4. Einfriednungen

Einfriednungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich. Höhe max. 1,20 m; Satteldach und rückwärtige Grundstücksrennen; Einfriednungen als Maschendraht- oder Metallzaun; Höhe max. 1,0 m; Mauern und Gabionen sind als Einfriednungen unzulässig.

5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

6. Wohnheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig;

III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. 25 Parzellennummer

2. 817 Flurstück

3. Fluggrenzen

4. GA Garage geplant

5. Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes

6. 373 Höhenrichtlinien

Alle mit Ausnahme etwaiger in der dritten Änderung enthaltenen Festsetzungen gelten die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbebauungsplanes weiterhin.

V VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.2020 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 04.12.2020 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.01.2021 bis 08.02.2021 beteiligt.
 c) Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 04.12.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.01.2021 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt.
 d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 04.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 beteiligt.
 e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2021 das Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2021 als Satzung beschlossen.
 Thalmassing, den 22.06.2021
 Parzefall, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt:
 Thalmassing, den 22.06.2021
 Parzefall, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Deckblattes wurde am 23.06.2021 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan Deckblatt ist damit in Kraft getreten.
 Thalmassing, den 23.06.2021
 Parzefall, 1. Bürgermeister

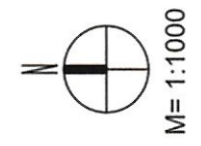


GEMEINDE
 THALMASSING
 LKR. REGENSBURG



BEBAUUNGSPLAN
 "SPEIHÄCKER II"

DECKBLATT NR. 3



M = 1:1000

PLANVERFASSEN:

GUTTHANN ARCHITECTEN
 Missinstraße 7, 94327 Bogen
 Tel: 09422 8638 - 0
 Fax: 09422 8638 - 23
 Web: www.gutthann-hw-architekten.de
 bogen@gutthann-hw-architekten.de

DATUM:

21.06.2021
 04.03.2021
 04.12.2020