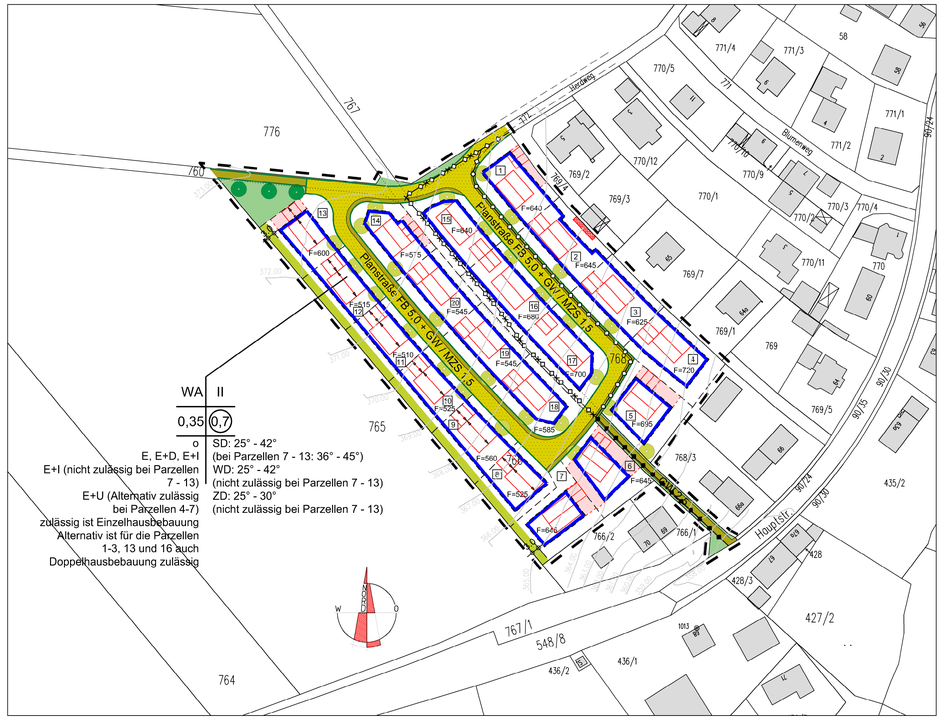


Übersichtsplan M=1:5.000
Bebauungsplan "Herdäcker"

Zeichenerklärung und Regelbeispiele
Bebauungsplan "Herdäcker"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

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

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II	Zahl der Vollgeschosse zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 0,35	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Begrenzung für zulässige Garagen-standorte außerhalb der Baugrenze
o — Offene Bauweise
E — Erdgeschoss
E+D — Erdgeschoss + Dachgeschoss
E+I — Erdgeschoss + Obergeschoss

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche (FB mit Breitenangabe)
Gehweg / Mehrzweckstreifen (GW / MZS mit Breitenangabe)

5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, z.B. Abwasser, Wasserversorgung, Strom und Telekom
Energieversorgungs-Leitung Bestand
Energieversorgungs-Leitung geplant
Energieversorgungs-Leitung wird entfernt

6. 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)

7. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Firstrichtung, zwingend, Haupt- und Nebengebäude

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
3. Grundflächenzahl (GRZ)
5. Bauweise
   - o offene Bauweise
   - E Erdgeschoss
   - E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
   - E+I Erdgeschoss + Obergeschoss
   - E+U Erdgeschoss + Untergeschoss
2. Zahl der Vollgeschosse als
4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
6. Dachform / Dachneigung
   - SD Satteldach
   - WD Walmdach
   - ZD Zeltdach
   - Mindestneigung - Höchstneigung

b) für die planlichen Hinweise

1101 — Flurstücksnummer
Grundstücksgrenze vorhanden
Grundstücksgrenze vorhanden werden aufgelassen
Grundstücksgrenze vorgeschlagen
1 — Parzellennummer
F=540 — Parzellengröße
best. Gebäude
Vorgeschlagene Gebäudestellung
Abstandsflächenübernahme
spätere Fortsetzung / Verbreiterung Verkehrserschließung
500 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

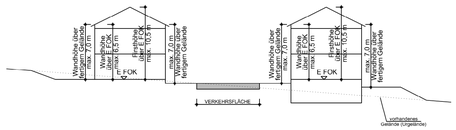
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäude

Die im Regelbeispiel genannten Masse sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.

REGELBEISPIEL

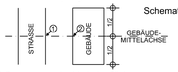


Hauptgebäude:

Höhe E FOK (Erdgeschoß-Fußbodenoberkante):

Höhe E FOK (Erdgeschoß-Fußbodenoberkante):

Schematischer Grundriß



① Begrenzung der Verkehrsfläche

② E FOK in Gebäudemittelachse zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche

Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,25m.
Wenn das Urgelände am Punkt ② mehr als 0,25m über der Verkehrsfläche ① liegt, gilt:
Höhe E FOK ② über Verkehrfläche ① max. 0,75m

Bauformen: Zulässig ist Einzelhausbebauung. Alternativ sind auch Doppelhäuser für die Parzellen 1 - 3, 13 und 16 und E+U Bebauung für die Parzellen 4 - 7 zulässig.
Für Doppelhäuser gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Höhen und Fluchten, Dachneigung und Gestaltung.
Als Alternative sind für die Parzellen 4 - 7 aufgrund der Hangneigung auch E + U-Bebauung zulässig.

Wandhöhe: Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut: max. 6,50m.
Wandhöhe über fertigem Gelände bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut: max. 7,00m
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 1 - 6 und 14 - 20 auch Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Hierzu ist das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt:
Freie sichtbare Wandhöhen an den Firstseiten sind bis max. 8,5 m zulässig.

Dachgauben: Zulässig ab 36° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m² Ansichtsfläche
Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind.
Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Zwerchgiebel: Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerchgiebel oder Erker.
Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Nebengebäude und Garagen: Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen.
Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) mit Kies oder als Gründächer zulässig.
Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walm- oder Zeltdächer nicht zulässig.
Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoss-Fußbodenoberkante) 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 EFOK 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 m 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.

Dachdeckung: Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen.

Allgemein: Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.

Außenwandbekleidungen: Zulässig als Putz oder Holzverschalung

Gebäudestellung: Als Grundrissform sind rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinkelig zur Baugrenze auszurichten. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen. Im Plan festgesetzte Firstrichtungen sind bindend.

Dachüberstände: Traufüberstand max. 60cm
Ortgangüberstand max. 40cm
(bei Balkon bis max. 0,20m über Balkonvorderseite) zulässig.
Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen: Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,00m.
Stützmauern sind bis 1,00m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Ausnahme:
Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.

Einfriedungen: 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.
Bei Einfriedungen sind die Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

Stellplatzbedarf: Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Wohneinheiten: Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhausbebauung ist je Haushälfte max. eine Wohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

2. Werbeanlagen

Mit 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 Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

3. 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-Vegtra-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 Plandarstellung zeigt je Grundstück einen Pflanzvorschlag für einen Baum an der straßenzugewandten Grundstücksseite.

empfohlene Arten

1. Wuchsordnung:	2. Wuchsordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sand-Birke	Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche	Obstbäume (mind. Halbstamm)
Quercus robur - Stiel-Eiche	Prunus avium - Vogel-Kirsche
Tilia cordata - Winter-Linde	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia tomentosa - Silber-Linde	Zieräpfel und Zierkirschen

Mindestpflanzqualität auf öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, 3xv, StU 16-18,
Mindestpflanzqualität auf privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv, StU 12-14.

Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

Liste Gehölzpflanzung (Privatbereich):

Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel	Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche	Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster*
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*	Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose	Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere	Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Sambucus nigra - Holunder	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball*
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball*	

Mindestpflanzqualitäten: 2x verpfl. 60-100, 1 Stk/1,5 m²

Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

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

Der Plan 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' mit Darstellung der ökol. Ausgleichsfläche ist Teil der Festsetzungen und der Satzungsunterlagen.

b) Textliche Hinweise

1. 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 sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagwassers 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

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

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

2. Elektroversorgung und Telekommunikation

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

3. 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 Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender 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.

5. Brandschutz

Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen.

6. Landwirtschaft

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
   Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2013 hat am 19.09.2013 in der Zeit von 14:00 bis 16:00 Uhr stattgefunden.

3. 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 25.07.2013 hat in der Zeit vom 05.08.2013 bis 20.09.2013 stattgefunden.

4. Fachstellenbeteiligung
   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2013 bis 17.01.2014 beteiligt.

5. Auslegung
   Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2013 bis 17.01.2014 öffentlich ausgelegt.

6. Satzung
   Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2014 als Satzung beschlossen.

   Thalmassing, den ....
   Kiendl
   1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
   Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Thalmassing, den ....
   Kiendl
   1. Bürgermeister

Gemeinde Thalmassing

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan "Herdäcker"

mit integriertem Grünordnungsplan

in der Fassung vom 13.02.2014
redaktionelle Korrektur Größenangabe Parz. 5 vom 02.06.2014

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. WÖHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

ingenieurbüro wöhrmann
verkehr · wasser · umwelt

Grünordnerische Planung:
FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE
HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER
GÜNTER SPÖRL
ZIEGETSDORFER STRASSE 80 93051 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Gemeinde Thalmassing:
Thalmassing, den _____

(Kiendl, 1. Bürgermeister)