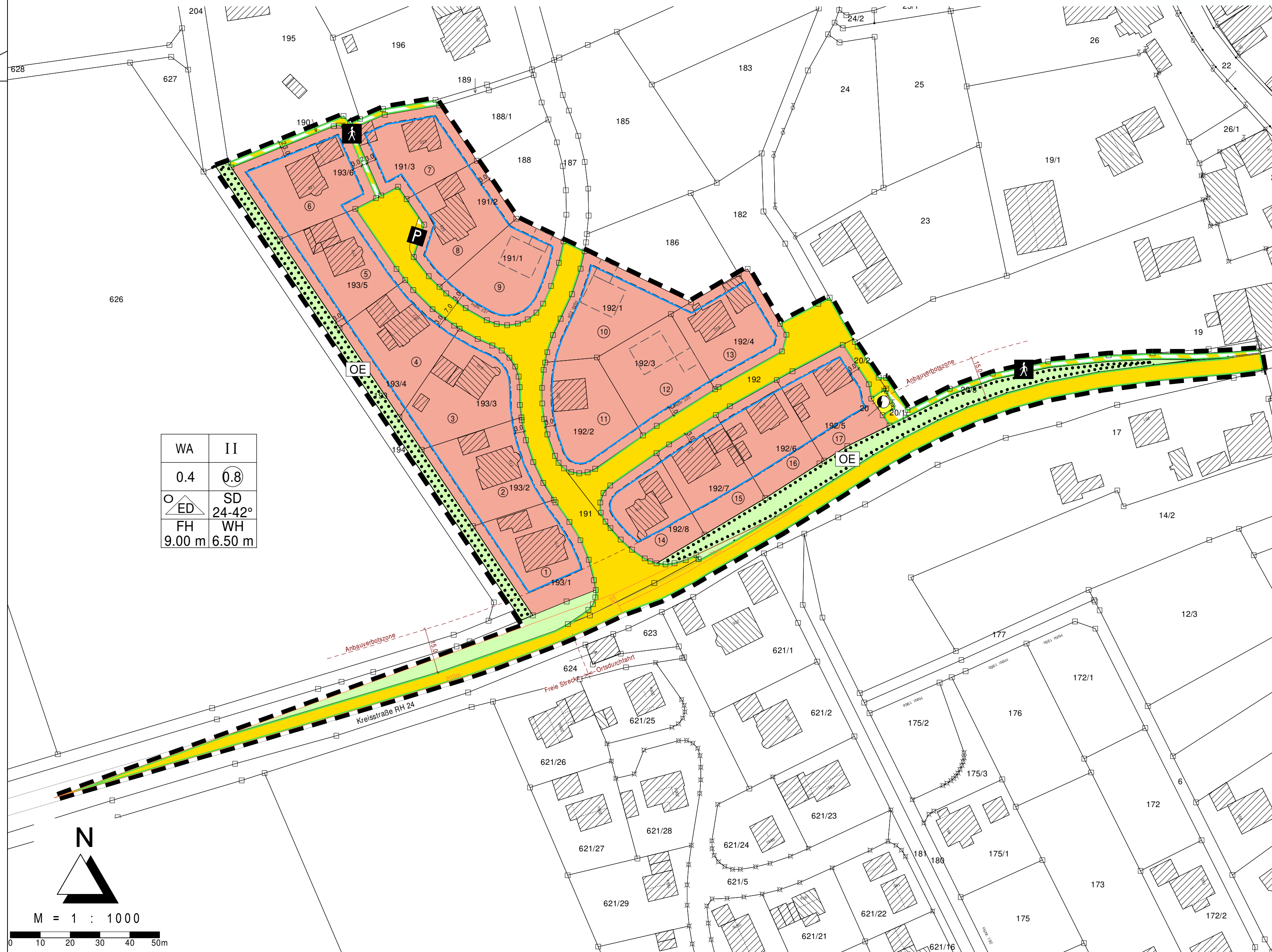
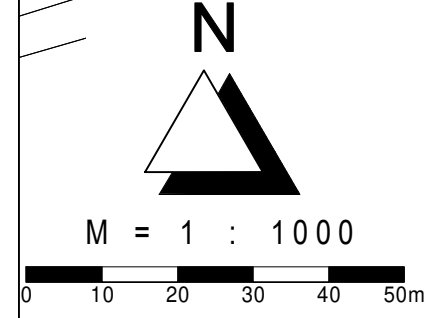


1. Änderung des Bebauungsplanes Offenbau Nr. 3 "Nördlich der Kreisstraße RH 24"



WA	II
0.4	0.8
ED	SD
24-42°	24-42°
FH	WH
9.00 m	6.50 m



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22. Juni 2026
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03. Juli 2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12. August 2025
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. April 2026

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

0.8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0.4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH Firsthöhe (Maß des vertikalen Abstands zwischen dem höchsten Punkt des Daches und OK FFB EG) in Metern.

WH Wandhöhe (Maß der traufständigen Wand bis zum Schnittpunkt mit Unterkante Dachhaut) in Metern ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG)

Die OK FFB EG darf am höchsten Punkt des anliegenden Geländes maximal 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Parkplatz

Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für elektrische Trafo-Station

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

OE Ortsrandeingrünung

Bindung für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Dachformen der Hauptgebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

SD Nur Satteldächer mit einer Neigung 24 - 42° zulässig

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

191 Flurnummer

Gebäude Bestand

Vorgeschlagene Gebäudestellung (nicht bindend)

Bemaßung

Anbauverbotszone zur RH 24

Sichtfläche auf die Kreisstraße RH 24

5 Parzellennummer

II. Textliche Festsetzungen

1. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden nicht festgesetzt. Vor Garagen und Stellplätzen müssen jedoch Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

2. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen sind Schlafräume auf der schallabgewandten Seite zur Bundesautobahn A9 anzuordnen.

3. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ vorhandenen Gehölze in ihrer Struktur und Funktion als eingrünende Hecke zu erhalten.

4. Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für Hauptgebäude sind zur Dacheindeckung Dachsteine oder -ziegel in naturroter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

Für untergeordnete Anbauten (Windfänge, Wintergärten etc.) sowie für Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden im Plangebiet ist die Dachform frei wählbar. Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblech sind jedoch nicht zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer auf Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachbegrünung zu errichten.

5. Dachaufbauten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt ein Höchstmaß von 20 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach) oder als Schleppgauben (mit Pultdach) auszubilden.

6. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Einfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune oder Mauern mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Sockel von Zäunen dürfen die Höhe von 0,20 m nicht überschreiten.

Für Einfriedungen gegenüber öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken gelten die Maßgaben der BayBO.

III. Hinweise

1. Anbauverbot und Sichtflächen an der Kreisstraße RH 24

Entlang der Kreisstraße RH 24 gilt für bauliche Anlagen ein Anbauverbot gemäß Art. 23 BayStrWG. Bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde am Landratsamt Roth im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Bei genehmigungsfreien Bauten ist der Antrag direkt an die Straßenbaubehörde zu stellen.

Die im Planblatt dargestellten Sichtflächen auf die Kreisstraße RH 24 von jeglichen Anpflanzungen, Einfriedungen oder sonstigen Gegenständen, die sich mehr als 0,90 m über die Geländeoberfläche erheben, freizuhalten.

2. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen landwirtschaftliche Emissionen (wie Geruch, Staub und Lärm) ergeben können. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und innerhalb des Plangebietes hinzunehmen.

3. Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Roth oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.

4. Regenwasserzisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser (insbesondere für die Gartenbewässerung) wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

5. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau).

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Markt Thalmässing hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Marktgemeinde Thalmässing, Stettner Straße 26, 91177 Thalmässing, während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Der Markt Thalmässing hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Thalmässing, den _____

Johannes Mailing, Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Thalmässing, den _____

Johannes Mailing, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Thalmässing, den _____

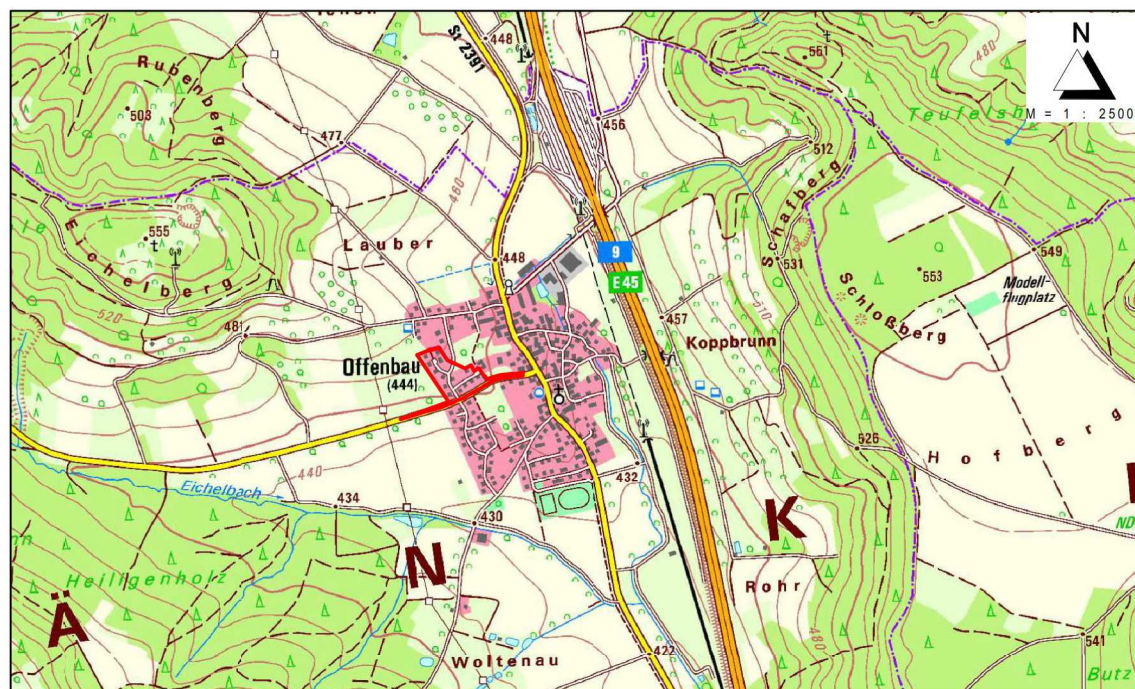
Johannes Mailing, Erster Bürgermeister

(Siegel)



Markt Thalmässing

1. Änderung des Bebauungsplanes Offenbau Nr. 3 "Nördlich der Kreisstraße RH 24" im Gemeindeteil Offenbau



ENTWURF

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Planfassung: 13.10.2026

C. Klos, Dipl.-Ing.