

MARKT THALMÄSSING



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OFFENBAU NR. 3 „NÖRDLICH DER KREISSTRASSE RH 24“

IM GEMEINDETEIL OFFENBAU

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 13.10.2026

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

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Verfahren	3
2	Konzeption und geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans	4
2.1	Bauflächen	4
2.2	Verkehrsflächen	5
2.3	Grünflächen.....	6
2.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	6
2.5	Immissionsschutz	7
2.6	Flächennutzung (Bilanz)	7
3	Auswirkungen der Planung	8
4	Aufstellungsvermerk.....	9

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Offenbau Nr. 3 „Nördlich der Kreisstraße RH 24“ des Marktes Thalmässing ist im Jahr 1986 in Kraft getreten. Das Baugebiet ist voll erschlossen und mit Ausnahme von drei Bauparzellen bebaut.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde in Anlehnung an die umliegende Bebauung eine eingeschossige Bebauung mit Erdgeschoss und (teils freiliegendem) Untergeschoss bzw. Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bei relativ steiler Dachneigung festgesetzt. Ferner wurden Flächen für die Garagenstandorte festgesetzt und im Bereich deren Zufahrten die Baugrenzen ausgespart. Diese und weitere Festsetzungen erscheinen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, da sie eine effiziente und unkomplizierte Bebauung und eventuelle Nachverdichtung der Baugrundstücke erschweren.

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Wohnraumbedarfs und landesplanerischer Zielsetzungen zur effizienten Flächennutzung hat der Marktgemeinderat von Thalmässing deshalb beschlossen, den Bebauungsplan Offenbau Nr. 3 zu ändern, mit dem Ziel eine zeitgemäße Bebauung mit effizienter Flächennutzung zu ermöglichen. Hierfür werden insbesondere Vereinfachungen im Hinblick auf die Geschossigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Dachneigung vorgenommen.

Durch die Lockerung der Festsetzungen soll den Bauherren künftig eine modernere und vor allem effizientere Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Offenbau Nr. 3 „Nördlich der Kreisstraße RH 24“. Für die Bebauungsplanänderung wurde das Planblatt vollständig digital neu gezeichnet. Die ursprüngliche Planzeichnung wird somit durch das neue Planblatt ersetzt.

1.3 Verfahren

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Offenbau Nr. 3 „Nördlich der Kreisstraße RH 24“ wird insbesondere eine effizientere Nutzung der bereits bebaubaren Flächen ermöglicht. Da es sich hierbei um eine städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Bebauungsplanänderung in Abstimmung mit dem Landratsamt Roth im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden („Bebauungsplan der Innentwicklung“). Die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
(Netto-Baufläche x GRZ: 24.431 m² x 0,4 = 9.772,40 m² < 10.000 m²)
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Konzeption und geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde für die vorliegende 1. Änderung vollständig digital neu gezeichnet, wobei die Grundkonzeption des Bebauungsplans (Bau-, Verkehrs- und Grünflächen) im Wesentlichen unverändert blieb. Durch das digitale Neuzeichnen des Bebauungsplans soll dieser für den künftigen Vollzug auch im Format „XPlanung“ zur Verfügung stehen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden mit der vorliegenden Änderung maßvoll gelockert und angepasst. Dies betrifft im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Zahl der Vollgeschosse), die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Flächen für Garagen) sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen (Dächer und Einfriedungen).

Auf diese Weise sollen auf den Baugrundstücken zum einen eine effizientere Flächennutzung ermöglicht und zum anderen größere Gestaltungsspielräume für eine zeitgemäße, modernere Bebauung eröffnet werden.

2.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten des Plangebiets bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt und ist weiterhin im gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes ist durchgängig mit der Geschossflächenzahl (GFZ), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) bleiben mit 0,4 bzw. 0,8 unverändert und entsprechen damit dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse war bisher mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, mit der einschränkenden Maßgabe, dass diese als U+I (Untergeschoss + Erdgeschoss) oder wahlweise I+D (Erdgeschoss + Dachgeschoss) ausgeführt werden können. Diese Festsetzung wird dahingehend vereinfacht, dass nunmehr durchgehend zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß zulässig sind, ohne weitere Vorgaben für die Geschossebenen.

Dadurch sind zukünftig nicht mehr nur erdgeschossige Gebäude mit freiliegendem Untergeschoss oder wahlweise ausgebautem Dachgeschoss zulässig, sondern auch zweigeschossige Gebäude. Auf diese Weise kann ein Obergeschoss ohne Kniestock ausgeführt werden, wodurch die überbaute Grundfläche effizienter genutzt wird.

In Verbindung mit dieser Festsetzung ist auch die Erweiterung der zulässigen Dachneigung zu sehen, die nun auch flachere Satteldächer auf zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht (siehe auch weiter unten).

Um in Folge dieser Lockerungen einen städtebaulichen Rahmen für die Dimensionierung der Baukörper planerisch zu sichern, werden mit der Bebauungsplanänderung auch maximale First- und Wandhöhen festgesetzt, was aufgrund der ursprünglichen, enger gefassten Festsetzungen zuvor entbehrlich war.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m und die maximal zulässige Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt, wodurch die gewünschte zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf künftig am höchsten Punkt des anliegenden Geländes maximal 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, um ein Einfügen des Baukörpers in die natürliche Topographie zu gewährleisten.

Bauweise

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Zur Förderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, werden mit der gegenständlichen Änderung nun zusätzlich auch Doppelhäuser zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der im Planblatt dargestellte Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze wird geringfügig erweitert und mit einem Regelabstand von 3,00 m zu den Gebietsrändern und den Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Gebiets festgesetzt. Die bisherigen Aussparungen der Baugrenze im Bereich der Flächen für Garagen und Stellplätze entfallen, so dass eine einheitliche, grundstücksübergreifende Baugrenze entsteht.

Lediglich im Süden verbleibt entlang der Kreisstraße RH 24 ein Abstand der Baugrenze von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße. Hier fällt die Baugrenze wie bisher mit dem Abstand der Anbauverbotszone an der Kreisstraße zusammen.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren Flächen für ebenerdige Garagen und Stellplätze, verbundene Nebengebäude und Einfahrten festgesetzt, mit der Vorgabe, dass vor der Garage ein Stauraum von 5,00 m zur Straße freizuhalten ist. Gleichzeitig war auf dem Planblatt vermerkt, dass der Garagenstandort nicht zwingend vorgeschrieben ist.

Um hier eine Vereinfachung der Festsetzung und Eindeutigkeit zu schaffen, wurden die Flächenfestsetzungen bei der Neuzeichnung des Planblatts gestrichen.

Die ursprüngliche textliche Festsetzung, dass „Anlagen i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO“ (hiermit waren vermutlich Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen gemeint) in einem Baukörper zusammenzufassen sind, entfällt ersatzlos, da sie unklar formuliert war und aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist.

2.2 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen und Fußwege

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen bleiben nahezu unverändert bestehen. Es erfolgt lediglich eine zeichnerische Differenzierung zwischen den allgemeinen Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußwege und Parkplätze werden nun mit einer Schraffur dargestellt (Plan-

zeichen Nr. 6.3 PlanZV). Außerdem entfällt die kleine öffentliche Parkplatzfläche am östlichen Wendeplatz, da hier eine Grundstückszufahrt zum anliegenden Grundstück vorgesehen ist.

Anbauverbot und Sichtflächen an der Kreisstraße RH 24

Entlang der Kreisstraße RH 24 gilt für bauliche Anlagen (z. B. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Einfriedungen, Stellplätze, Einfriedungen etc.) ein Anbauverbot gemäß Art. 23 BayStrWG. Die Anbauverbotszone beträgt 15 m ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße und ist im Planblatt nachrichtlich dargestellt.

Bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde am Landratsamt Roth im Baugenehmigungsfall eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Bei genehmigungsfreien Bauten ist ein entsprechender Antrag direkt an die Straßenbaubehörde zu richten.

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

2.3 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Westen und Süden des Baugebiets bleiben unverändert erhalten. Sie dienen in weiten Teilen als Ortsrandeingrünung sind bereits entsprechend bepflanzt und bewachsen. Um diese Zweckbestimmung dauerhaft zu sichern, wird ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt: Die vorhandenen Gehölze sind in ihrer Struktur und Funktion als eingrünende Hecke dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Sichtflächen („Sichtdreiecke“) auf die Kreisstraße RH 24 wird von einer Pflanz- und Erhaltungsbindung abgesehen, da hier aus verkehrsrechtlichen Gründen keine hochwachsenden Gehölze zulässig sind.

2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren für alle Gebäude Satteldächer mit roter bzw. rotbrauner Ziegeleindeckung und einer Dachneigung von 35 - 42° vorgeschrieben; die Dachneigung von Garagen war dem Hauptgebäude anzugleichen.

Mit der gegenständlichen Änderung sollen diese bisherigen Regelungen maßvoll gelockert werden. Für Hauptgebäude wird an der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern in naturroter oder rotbrauner Farbe festgehalten, um das homogene Siedlungsbild zu bewahren. Aufgrund des Wunsches, auch moderne zweigeschossige Gebäude mit flacherem Satteldach zu ermöglichen, wird die zulässige Dachneigung von 35 - 42° auf 24 - 42° erweitert. Festsetzungen zur Kniestockhöhe entfallen. Außerdem entfällt die Festsetzung der Firstrichtung für Hauptgebäude, um hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu schaffen – auch im Hinblick auf die optimale Ausnutzung von Solarenergie.

Um den Bauherrn beim Bau von Garagen und Nebenanlagen mehr Spielraum einzuräumen, wird die Dachform für Garagen, Carports, untergeordnete Anbauten (Windfänge, Wintergärten etc.) und sonstigen Nebengebäude künftig als frei wählbar festgesetzt. Lediglich Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblech werden zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Um den natürlichen Wasserhaushalt zu schonen und einen Beitrag zum Regenwasserrückhalt zu leisten, sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer auf Garagen und Nebengebäude mit einer Dachbegrünung zu errichten. Hierdurch wird gleichsam die Aufheizung an heißen Tagen reduziert.

Dachaufbauten (also auch Dachgauben) wurden im ursprünglichen Bebauungsplan auf ein Höchstmaß von 10 % der Dachfläche begrenzt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird dieses Höchstmaß auf 20 % der Dachfläche erweitert.

Zusätzlich wird die Festsetzung ergänzt, dass Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder als Schleppgauben (mit Flachdach) zulässig sind.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden gelockert. Als Einfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune oder Mauern mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m (einschließlich Sockelmauern) 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.

2.5 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Wegen der östlich an Offenbau vorbeiführenden Bundesautobahn A9 wurde im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Schlafräume auf der schallabgewandten Seite der Autobahn anzuordnen sind. Diese Festsetzung bleibt unverändert erhalten.

Landwirtschaftliche Emissionen

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßen Bewirtschaftungen der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen landwirtschaftliche Emissionen (wie Geruch, Staub, Lärm) ergeben können. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Diese sind in dem ländlichen geprägten Planungsort als ortsüblich anzusehen und von den Bewohnern hinzunehmen.

2.6 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche
Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)	65,1 %	14.774 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	24,7 %	5.612 m²
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo-Station)	0,2 %	34 m²
Grünflächen mit Pflanzbindung/Erhaltungsgebot	7,8 %	1.780 m²
Sonstige öffentliche Grünflächen	2,2 %	500 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100 %	22.700 m²

3 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Die Anpassung der Baugrenzen und Aufhebung von Flächen für Garagen und Nebengebäude schafft mehr Flexibilität sowohl für die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke, als auch für nachverdichtende Maßnahmen auf den bereits bebauten Grundstücken. Die Öffnung im Bereich der Vollgeschosse und die Option auch Doppelhäuser zu bauen, ermöglichen in Zukunft eine effizientere Nutzung der Baufläche, wodurch (in kleinem Rahmen) ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefördert wird.

Des Weiteren erhalten die Bauherren mehr individuelle Gestaltungsfreiheit bezüglich der Dächer der Hauptgebäude und insbesondere von Garagen, Carports, Anbauten und sonstigen Nebengebäuden. Durch die maßvolle Öffnung in einem engen Rahmen sind dabei die städtebaulichen Belange des Siedlungsbilds und auch der Schutz der Nachbarschaft gewahrt.

Auswirkungen auf die Erschließung

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die festgesetzten Verkehrsflächen bleiben erhalten. Die Bebauungsplanänderung bedingt keine Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen inner- und außerhalb des Plangebiets.

Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz

Das Baugebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Die gegenständliche Änderung regelt im Wesentlichen die Möglichkeiten zur Bebauung der Grundstücke und Gestaltung der Baukörper neu. Die Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben hiervon unberührt. Die Grünflächen im Plangebiet bleiben unverändert erhalten und werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Die Bebauungsplanänderung hat somit keine erkennbaren Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entfällt eine Betrachtung der Eingriffsregelung.

Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten sind von den vorgenommenen Änderungen nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann damit ausgeschlossen werden.

4 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Offenbau Nr. 3 „Nördlich der Kreisstraße RH 24“ im Gemeindeteil Offenbau wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 13.10.2026

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Thalmässing, den

Johannes Mailinger
Erster Bürgermeister