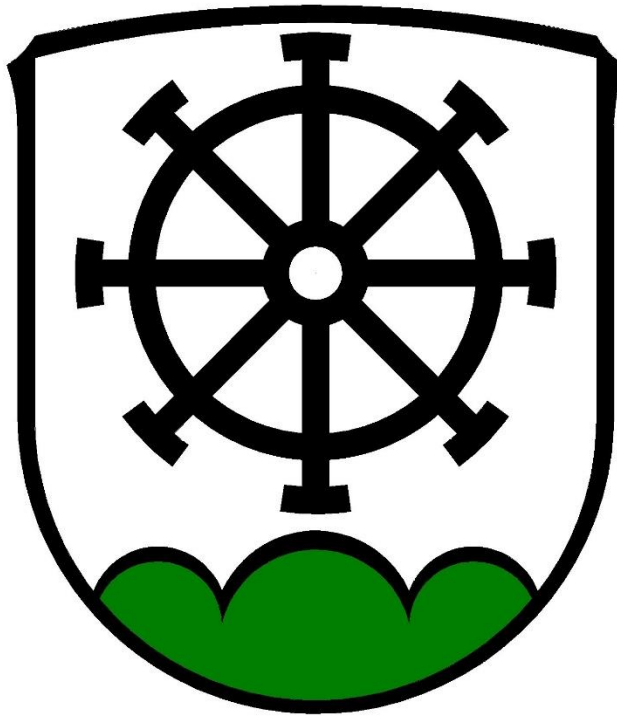


**Bebauungsplan**  
der Gemeinde Thaining für das  
**Gebiet**  
**"Thaining Nord-Ost"**



Gemeinde Thaining  
vertreten durch den 1. Bürgermeister Leonhard Stork  
Dorfplatz 1  
86943 Thaining

**Festsetzungen durch Text**

In der Fassung vom 07.11.2024

*unter Berücksichtigung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
vom 07.04.2026*

## **A. Festsetzungen durch Text**

### **1.) Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird nach § 9 BauGB und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig. Räume für freie Berufe wie in § 13 BauNVO aufgeführt, sind zulässig, der Wohnzweck muss überwiegen.

### **2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

- 2.1 Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,35.
- 2.2 Die Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu max. 60 % zulässig. Im Einzelfall kann im Genehmigungsverfahren eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- 2.3 Es dürfen max. 2 Vollgeschosse gebaut werden.
- 2.4 Die Höhe der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss darf max. 0,40 m über der jeweiligen anliegenden Verkehrsfläche liegen. Höhe der anliegenden Verkehrsfläche in vorstehendem Sinne ist die (im Raster von 5m) gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der am jeweiligen Grundstück anliegenden Verkehrsfläche, soweit dort Ein- oder Ausfahrten zulässig sind.
- 2.5. Die Wandhöhe darf für alle baulichen Anlagen höchstens 6,0 m, die Firsthöhe höchstens 9,0 m betragen.  
Die Wandhöhe muss mindestens 4,75 m betragen; dies gilt nicht für eingeschossige Anbauten, für Garagen und für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.  
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Traufwand mit der Oberseite Dachhaut. Die zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis zur Oberseite der Dachhaut am First.
- 2.6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen in der jeweils geltenden Fassung eingehalten werden.

### **3.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 Bau NVO)**

- 3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **4.) Grundstücksmindest- und Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)**

- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 500 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern auf 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

### **5.) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- 5.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze in Gebäuden mit Wohnungen wird für die Wohnungen wie folgt festgelegt:
  - a) Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung sind für die Wohnung 2,0 Stellplätze bereitzustellen.
  - b) Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind bei Wohnungen

- bis 45 qm 1,5 Stellplätze je Wohnung
  - bis 75 qm 2,0 Stellplätze je Wohnung
  - ab 75 qm 2,5 Stellplätze je Wohnung
- bereitzustellen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist je Gebäude mit Wohnungen einzeln zu ermitteln und auf ganze Stellplätze kaufmännisch auf- oder abzurunden.

Für andere Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

- 5.2 Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise zu errichten, sogenannte Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 5.3 Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden, zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.
- 5.4 Für Garagen mit mindestens 3,0 m Abstand zu den Grenzen gelten in Bezug auf die bauliche Gestaltung die Vorgaben der Festsetzung A.6. Diese Garagen müssen dem Dach des Wohngebäudes in Dachneigung, Eindeckung und Farbe entsprechen.
- 5.5 Für Garagen, die mit einem geringeren Abstand als 3,0 m zu den Grenzen errichtet werden, gilt:  
Diese müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind, nicht zulässig.  
Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden und die gleiche Wandhöhe aufweisen.  
Zulässige Dachformen:
  - a) Flachdach:  
Flachdächer müssen als begrünte Flachdächer oder mit einer Kiesschicht ausgeführt werden. Begrünte Flachdächer müssen mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzt und unterhalten werden.
  - b) geneigtes Dach:  
Garagen mit geneigtem Dach dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
    - traufseitige Wandhöhe max. 3,00 m
    - Firsthöhe max. 5,50 m.
- 5.6 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Wandhöhe zu erstellen.
- 5.7 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (max. 1 Baukörper pro Grundstück der dem Nutzungszweck des Baugebietes dient) sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

## **6.) Bauliche Gestaltung**

- 6.1 Als Dachform für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer, mit einer Minstdachneigung von 16 Grad, zugelassen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Ausgenommen von den Vorgaben sind Dächer von eingeschossigen Anbauten, wie Wintergärten.
- 6.2 Die Firstrichtung bei geneigten Dächern darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
- 6.3 Doppelhäuser müssen mit einheitlichen Wandhöhen an der Traufe, der Firsthöhe, Dachneigungen, Dachdeckungen, Farbe der Dacheindeckung, Fassaden- und Fenstergestaltungen in Form und Farbe errichtet werden.
- 6.4 Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten in ziegelrotem oder grauem Farbton zu erfolgen. Metalleindeckungen sind nicht zugelassen.
- 6.5 Sonnenkollektoren und PV-Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden.
- 6.6 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.

## **7.) Gelände**

- 7.1 An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen.  
Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.
- 7.2 In einem Streifen von 3 m Breite sind auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen Abgrabungen und Aufschüttungen nur wie folgt zulässig:  
Einzelne Stützmauer dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m haben.  
Sofern mehreren Stützmauern in diesem Bereich realisiert werden, darf die Gesamthöhe 0,80 m nicht übersteigen. (Bei mehreren Stützmauern die Summe aller Höhen).  
Künstliche Böschungen dürfen ein maximales Steigungsverhältnis von 1:3 (1 m Höhendifferenz auf 3 m Entfernung) aufweisen.  
In jedem Fall ist das Nachbargrundstück gegen abfließendes Regenwasser zu schützen.
- 7.3 Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

## **8.) Einfriedungen**

- 8.1 Für die Einfriedung wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Thaining verwiesen.
- 8.2 Zaunsockel sind unzulässig.  
Einfriedungen müssen mit einem Mindestabstand von 15 cm über Oberkante fertiges Gelände ausgeführt werden.

## **9.) Straßenraum und Sichtdreiecke**

- 9.1 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.  
Bäume und Hochstämme mit einem Astansatz in mind. 2,5 m Höhe sind zugelassen.  
Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenoberfläche in Fahrbahnmitte.

## **10.) Ver- und Entsorgungsanlagen**

- 10.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 10.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L = 1 m, B = 0,35 m, H = 1,20 m zu gestatten. Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, dass die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.
- 10.3 Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten usw. (LEWANlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.

## **11.) Grünordnung**

- 11.1 Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses sind die in der Planzeichnung als „Neu zu pflanzende Bäume“ eingetragenen Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen sind die zu pflanzende Bäume mit jeweils 3-4 Sträuchern zu ergänzen, so dass Gehölzgruppen entstehen.
- 11.2 Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Laub- und Obstgehölzen zu erfolgen.

- a) Pro 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum folgender heimischer Arten und deren Sorten als Hochstamm:
- |                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Feldahorn      | Acer campestre und die Sorte "Elsrijk"   |
| Spitzahorn     | Acer platanoides und die Sorte "Olmsted" |
| Hainbuche      | Carpinus betulus                         |
| Walnuss        | Juglans regia                            |
| Vogelkirsche   | Prunus avium                             |
| Traubenkirsche | Prunus padus                             |
| Mehlbeere      | Sorbus aria                              |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia und die Sorte "Edulis"  |
| Winterlinde    | Tilia cordata und die Sorte "Rancho"     |

oder ein Obstbaum einer heimischen, standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

- b) An den Grundstücksgrenzen der Parzellen der Bauwerber entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher und Beerensträucher zu verwenden.

11.3 Koniferenhecken sind unzulässig.

11.4 Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

11.5 Bei den neu vorzunehmenden Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

## **12.) Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA-Lärm für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) um mindestens 6 dB(A) gemäß den Abstandstabellen aus den Merkblättern des LfU (Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen und dem LAI-Merkblatt (Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten) unterschreitet. Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sollte der Bauherr vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen lassen.

## **13.) Verschiedenes**

13.1 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind – soweit es die Nutzungsverhältnisse zulassen – Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Asphaltbefestigungen auf Privatgrundstücken sind nicht zugelassen.

13.2 Oberflächenwasser (unverschmutztes Niederschlagswasser) ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

13.3 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht

verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.).

Dabei ist ein Rückhaltevolumen von 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener befestigter Fläche einzuplanen und nachzuweisen. Das Rückhaltevolumen muss sich automatisch mit 1,0 l/s entleeren. Für den Fall einer vollständigen Befüllung des Rückhaltevolumens ist darüber hinaus ein Notüberlauf zulässig. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind auch für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen gültig.

- 13.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblicke zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz- und Lattenverkleidungen zulässig und sind innerhalb der Einfriedung anzuordnen.
- 13.5 Windkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- 13.6 Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art, sowie oberirdische Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.
- 13.7 Das Aufstellen von Warenautomaten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unzulässig.

## **B. Hinweise durch Text**

### **Hinweis Werbeanlagen**

Die Errichtung und das Anbringen von Werbeanlagen und insbesondere Werbetafeln bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch die Gemeinde, auch soweit sie unterhalb der baurechtlichen Genehmigungspflicht liegen.

### **Hinweis Hausnummerierung**

Die Satzung der Gemeinde Thaining vom 10.09.1992 über die Hausnummerierung ist verbindlich.

### **Hinweis Bodendenkmäler:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

### **Hinweis zum Schutz des Oberbodens**

Der vorhandene Oberboden ist zu schützen (§ 202 BauBG). Er ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten (Zwischenlagerung auf Mieten gem. DIN 18 300, max. Schütthöhe 2,0 m) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### **Hinweis zur Öllagerung:**

Hinsichtlich der Öllagerung von Heizöl bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAWsF) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAWsF) zu beachten.

**Hinweise zur Landwirtschaft:**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs-, und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

**Hinweise zum Schmutzwasserkanal:**

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

**Hinweise zum Grundwasser:**

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Es werden Keller grundsätzlich als „weiße Wanne“ empfohlen.

**Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz:**

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 Satz 2 BayBodSchG).

**Hinweise zu Kabelleitungen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen 1-kV-Kabelleitungen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elekto einzuhalten.

**Hinweise zu Glockengeläut:**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die Emissionen, die von der Kirche und Kapelle ausgehen, überwiegend Glockengeläut, im Umfeld der Kirche und der Kapelle zu dulden. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

**Starkregen / wild abfließendes Oberflächenwasser:**

Im Starkregenfall sind Betroffenheiten im Planungsgebiet nicht auszuschließen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Untergrundbeschaffenheit des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potenzielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.