



### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

--- Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

**MI**  
Mischgebiet nach § 6 BauNVO  
nicht zulässig sind Anlagen nach § 6 Abs.2 Nr.6-8  
sowie Anlagen nach § 6 Abs.3 BauNVO

Nutzungsschablone:

MI	II	Gebietsart	Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Höchstmaß
U+E	U+E+D	Bauweise	Geschossflächenzahl
SD			Gebäudetyp
			Dachform (SD=Satteldach)

#### Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO
- △ Zulässig sind nur Einzelhäuser
- Baugrenze
- ↔ Firstrichtung für Hauptgebäude

#### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen mit Angabe d. Regelbreiten
- ▲ Grundstückszufahrt
- Gehweg mit Treppen / Gehweg
- Stellplätze für PKW

#### Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen (dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden)
- Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (sh. auch textliche Festsetzungen)
- Pflanzgebiet Baum mit festgelegtem Standort
- Pflanzgebiet Gehölzpflanzung

#### Sonstiges

- ▨ Vorgartenbereich, der nicht eingezäunt werden darf

### B PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende / vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Ga vorgeschlagener Garagenstandort mit Firstrichtung
- 3 Parzellenummer
- vorhandene Einrichtung zur Stromversorgung (Verteilerkasten)
- 460 Höhenlinien
- bestehende unterirdische Leitung mit Bezeichnung
- Unterirdische Leitung mit Bezeichnung

#### HINWEIS

Alle übrigen Festsetzungen behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

### VERFAHREN

ÄNDERUNGSBESCHLUSS ..... 17.02./15.06.2004

BEKANNTMACHUNG gem. § 2(1) BauGB .....

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3(1) BauGB  
vom ..... bis .....

BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4(2) BauGB  
vom ..... bis .....

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS .....

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3(2) BauGB  
vom ..... bis .....

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10(1) BauGB .....

Nittendorf, den ..... Knott, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am .....  
ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die  
1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in Kraft.  
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seitdem zu den  
üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit-  
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist in der  
Bekanntmachung hingewiesen worden.

Nittendorf, den ..... Knott, 1. Bürgermeister

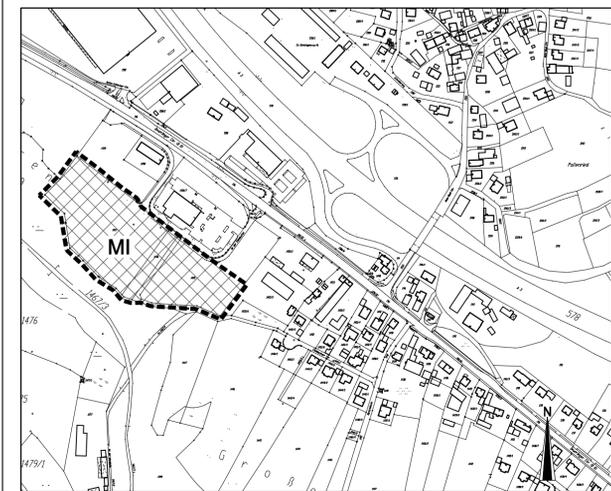
Aufgestellt: Regensburg, den ...14.06.2004...

Geändert: Regensburg, den ...12.11.2004...  
Regensburg, den ...15.02.2005...

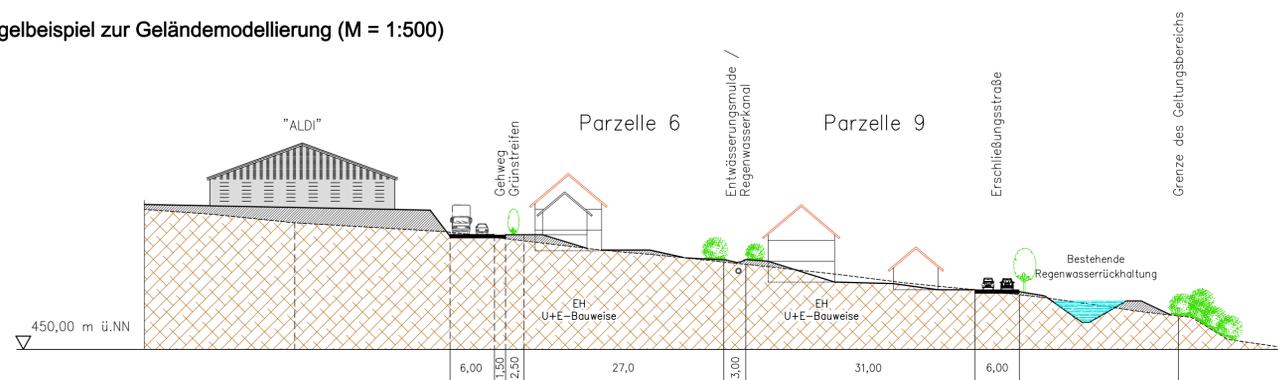
## Bebauungs- und Grünordnungsplan "GEWERBEGEBIET STEINBUCHSE"

Gemeinde Nittendorf  
Landkreis Regensburg

### 1. Änderung



#### Hinweis: Regelbeispiel zur Geländemodellierung (M = 1:500) (nicht bindend)



**"Gewerbegebiet Steinbuchse"**

**1. Änderung**

Gemeinde Nittendorf

Lkr. Regensburg

---

# Textliche Festsetzungen

---

## INHALT

- 1 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Bauweise
  - 1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten
  - 1.5 Grünordnung
- 2 Ausgleichsmaßnahmen
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO
  - 3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 3.2 Gestaltung der Außenanlagen
- 4 Sonstige Festsetzungen

## TEXTLICHE HINWEISE

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sowie Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Grundflächenzahl (GRZ) §17 i.V.m §19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) §17 i.V.m §20 BauNVO
max. 0,4	max. 0,8

Anzahl der Wohneinheiten (WE): max. 2 WE je Einzelhaus

#### 1.3 Bauweise

Für Parzellen mit Wohnnutzung wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.  
Die Firstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Planzeichen.

Höhenlage von Anlagen, die in Bezug auf die Erschließungsstraße hangabwärts liegen sowie Parzellen 1, 16 und 17:

Hauptgebäude:  $H_{EFOK} = H_{Str} + \text{maximal } 0,30 \text{ m}$

Ausnahme: Parz. 5,6 und 7:  $H_{EFOK} = H_{Str} + \text{maximal } 0,70 \text{ m}$

Höhenlage von Anlagen, die in Bezug auf die Erschließungsstraße hangaufwärts liegen (Parz. 8 – 14):

Hauptgebäude:  $H_{EFOK} = H_{Gel} + \text{maximal } 1,80 \text{ m}$

Stellplätzen, Garagen und Carports:  $H_{Str} + \text{maximal } 0,15 \text{ m}$

*( $H_{EFOK}$  = Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses)*

*( $H_{Str}$  = Straßenniveau an der Mitte der festgesetzten Zufahrt)*

*( $H_{Gel}$  = Höhe des natürlichen Geländes)*

Für Parzellen mit gewerblicher Nutzung gelten die bisherigen Festsetzungen.

### 1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und 7 BauNVO), Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten wobei Stellplätze in Garage od. Carport mitgerechnet werden.

### 1.5 Grünordnung

#### Privatgrundstücke

Die Grundstücke sind zur landschaftlichen Einbindung zur freien Flur hin mit einer mindestens 2-3-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern mit 5 – 10% Laubbaumanteil (vgl. Gehölzlisten II und III) zu bepflanzen. Auffällige Blattfarben und -formen sowie dicht gepflanzte Nadelgehölze sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein Baum aus der Gehölzliste II zu pflanzen. Geschlossene Fassadenflächen größer als 50 m<sup>2</sup> sind mit Rankpflanzen zu begrünen

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### Folgende grünordnerische Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

- öffentlichen Grünflächen,
- Pflanzverbote
- Gehölzlisten für Neupflanzungen
- Pflanzqualität

## 2 Ausgleichsmaßnahmen

Die bisherigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit

### 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

#### 3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

##### Wohngebäude

Bautypen	U+E+D
Proportionen	Klare rechteckige Baukörper
Kniestock	max. 0,30 m; es gilt das außen gemessene Maß von OK Rohdecke bis UK Sparren
Wandhöhe talseits	max. 6,20 m (Parzelle 5-7 max. 6,50 m) <i>Als Wandhöhe gilt das talseitige Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut. Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.</i>
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachform und Dachneigung	Satteldach, Neigung: 38°-42° Pulldach bei Niedrigenergiehäusern, Neigung: 10°-14°, Traufe talseitig
Dachdeckung	Kleinteilige ziegelrote Deckung
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0,50 m Dächer über Hauseingängen, Balkonen od. Terrassen dürfen bis zu 2,00 m auskragen, sofern die Auskrragung abgebändert wird.
Dachaufbauten	Dachgauben sind nur als stehende Formate von max. 2,50 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig; Mindestabstand der Gauben vom Ortgang: 2,50 m Mindestabstand der Gauben untereinander: 1,20 m  Stand-, Zwerch- od. Scheingiebel sind nur mit max. 1/3 der Breite der Hauptfassade im mittleren Bereich zulässig  Dacheinschnitte sind unzulässig  Sonnenkollektoren sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.

## Gewerbliche Gebäude

Für die Gestaltung gewerblicher Gebäude gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin

## Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude nur sind in eingeschossiger Bauweise zulässig und hinsichtlich ihrer Dachform und Dachdeckung (ausgenommen Carports) dem Hauptgebäude anzugleichen.

Wandhöhe	max. 3,00 m <i>Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut. Die natürlichen und fertiggestellten Geländehöhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.</i>
Grenzbaurecht	Für Grenzgaragen sind in Abweichung von Art. 7 Abs. 4 BayBO auch größere Wandhöhen zulässig bei Garagen mit einer Gesamtnutzfläche bis 50 m <sup>2</sup> (Nutzflächen in Dach- und Kellerräumen werden nicht mitgerechnet), einer Gesamtlänge von max. 8 m und einer max. Wandhöhe am Einfahrtbereich von 2,80 m. Hierfür wird ein Grenzbaurecht nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.
Dach	wie Hauptgebäude
Dachgauben	nicht zulässig
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m, (Grenzgaragen ohne Überstand) Traufe: max. 0,50 m

## Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel, Erker und Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen sind profil- und höhengleich auszuführen, wobei sich der Nachplanende anzupassen hat.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 11 Abs. 1 BayBO zu beachten.

### 3.2 Gestaltung der Außenanlagen

#### Einfriedungen

Für folgende Bereiche gilt ein Einfriedungsverbot zur Straße hin:

- vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m
- für die im Plan gesondert gekennzeichneten Vorgartenbereiche

Sofern im übrigen Bereich des Grundstücks auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder...
- mit senkrecht gelatteten Holzzäunen vorzunehmen.

An rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind alternativ auch Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe zulässig.

Höhe der Zäune: max. 1,20 m; gewerbliche Grundstücke bis max. 1,80 m

Höhe der Sockel: max. 0,10 m

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

- Oberflächenversiegelung und Beläge,
- Werbeanlagen

## 4 Sonstige Festsetzungen

### Geländeangleichungen / Stützmauern

Aufschüttungen oder Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Geländeangleichungen, insbesondere auch im Bereich der Grenzsäume zu den benachbarten Grundstücksgrenzen, sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle vorzunehmen und nach Möglichkeit zu bepflanzen. Als Vorbild gelten die für die Landschaft typischen, mit Hecken und Feldgehölzen bewachsenen Geländekanten.

Stützmauern zur Sicherung des Böschungsfußes sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig und zu begrünen; sie sollten möglichst als Trockenmauer gestaltet werden. Ab einer Höhe von 0,50 m sind Absturzsicherungen vorzusehen (gem. Art. 17 BayBO).

*Hinweis: Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sollten sich immer am natürlichen Geländeverlauf entsprechend dem im Plan dargestellten „Regelbeispiel zur Geländemodellierung“ orientieren.*

### Hangsicherung im Bereich der Wendeanlage

Die im Zuge der Errichtung der Wendeanlage mit Stellplätzen erforderlichen Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die max. zulässigen Höhen übersteigen. Zur Hangsicherung sind hier auch Gabionenwände zulässig.

### Bebaubarkeit der Grundstücke

Wegen der Nähe zur angrenzenden Kompostieranlage des Landkreises dürfen aus Gründen des Immissionsschutzes die Parzellen 1,2 und 15 – 18 erst für Wohnzwecke bebaut werden, wenn die Anlage an einen anderen Standort ausgesiedelt ist.

### Baulicher Schallschutz

Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind in Schallschutz-Isolierverglasung ( $R_w' > 35$  dB) auszuführen.

### Folgende sonstige Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

- Schutzabstand zum südlichen Baugebietsrand
- Bodenschutz

## TEXTLICHE HINWEISE

### Immissionsschutz

Durch den Betrieb der Kompostieranlage sind beim Häckseln, Umsetzen und Absieben zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen nicht auszuschließen.

Der Markt wird in den notariellen Kaufverträgen den Verzicht auf künftige Einwendungen fordern.

Alle übrigen textlichen Hinweise der bisherigen Planfassung behalten weiterhin ihre Gültigkeit