



GEMEINDE NITTENDORF LANDKREIS REGENSBURG

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BEBAUUNGSGEBIET BERNSTEIN V

REGENSBURG DEN 14.09.1993 ^{SS} / 12.01.1994

BEGRÜNDUNG UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE
NITTENDORF

Sausner
1. BÜRGERMEISTER



PLANUNG:

NIKOLAUS MEIER
ARCHITEKT
RABENKELLERWEG 6
93059 REGENSBURG
TELEFON: 0941/88488

Bebauungsplan "Bernstein V"

I Begründung:

Die Gemeinde Nittendorf entstand im Zuge der Gebietsreform 1972 aus fünf Gemeinden. Sie war eine Gebietskörperschaft mit mehr oder minder weit auseinanderliegenden Ortsteilen ohne infrastrukturelles und verwaltungstechnisches Zentrum. Bereits in den Jahren 1974/75 wurde mit Hilfe eines Architektenwettbewerbes ein Bebauungsplan erarbeitet, der das Gebiet zwischen den Orten Nittendorf und Undorf umfaßt, begrenzt im Osten durch die Autobahn, im Norden durch die Eisenbahnlinie Regensburg-Nürnberg, im Süden durch die topographisch vorgegebene Hanghöhe und im Westen durch die bestehende Bebauung des Ortes Undorf.

Die sofortige Verwirklichung des Bebauungsplanes scheiterte insbesondere an der fehlenden Abgabebereitschaft verschiedener Grundstückseigentümer. Nachdem die Grundstücksangelegenheiten geregelt waren, entschloß sich die Gemeinde 1985 den rechtsverbindlichen, aber zwischenzeitlich überholten Bebauungsplan für das gesamte Gebiet in Abschnitten neu zu fassen und die Bebauung entsprechend der neuen Bebauungspläne voranzutreiben.

Mit dem Bebauungsplan "Bernstein I" entstand ein Sondergebiet mit Polizeiinspektion, 2 Verbrauchermärkten, Postgebäude mit kleineren Ladengeschäften und Büroräumen.

Der südliche Teil des Gebietes mit seiner Hanglage wurde allgemeines Wohngebiet ("Bernstein II") mit Einzelhausbebauung. Gleiches gilt für den nördlichen Teil ("Bernstein III"). Im mittleren Teil ("Bernstein IV") entsteht südlich eine Wohnanlage in verdichteter Bebauung mit ca. 300 Wohnungen, im Norden zum Sondergebiet hin befindet sich der Marktplatz mit Rathaus, kleineren Ladengeschäften, Tagescafé usw. und einer Bedarfsfläche für ein Altenheim im Westen zum geplanten Park hin.

Abgeschlossen wird nun mit dem Bebauungsplan "Bernstein V" die Gesamtbebauung, die das Gebiet zur Autobahn hin umfaßt.

Im Hinblick auf die Zentrumsfunktion für die Gemeinde und die Funktion der Gemeinde als Kleinzentrum soll hier ein Mischgebiet entstehen, um die Angebotsvielfalt zu gewährleisten. Ein Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie, Großhandelsgeschäfte und kleinere Wohnungen (Appartements und 2-Zimmer-Wohnungen) die bislang fehlen, sollen den Zentrumscharakter hervorheben und die Infrastruktur abrunden.

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes wird als Mischgebiet ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

1. Anzahl der Vollgeschosse:

Gemäß Planeintrag ist die Anzahl der Vollgeschosse auf ein entsprechendes Höchstmaß beschränkt.

2. Grundflächenzahl:

Hier gelten die Höchstgrenzen gemäß § 17 BauNVO, jedoch mit der Einschränkung, daß die befestigten Flächen sowie Tiefgaragenstellplätze nicht zur Grundflächenzahl zu addieren sind.

Begründet wird diese Regelung durch den erforderlichen Riegel zur Autobahn (Lärmschutz) sowie die verdichtete Bebauung, welche im neuen Zentrum der Gemeinde Nittendorf aus städtebaulichen Gründen als erforderlich angesehen wird.

3. Geschoßflächenzahl:

Hier gelten die in § 17 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen.

4. Baumassenzahl:

Keine Festlegung.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Stellplätze sind auch innerhalb von möglichen Schutzstreifen (z.B. 40 m-Linie etc., etc.) zulässig.

Die KFZ-Stellplätze sind grundsätzlich als Tiefgaragenstellplätze nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sollen hauptsächlich den Kurzzeitparkern zur Verfügung stehen.

4. Dächer

1. Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind entweder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen oder als Satteldächer auszubilden.
2. Die einzelnen Dachformen richten sich nach den einzelnen Nutzungen der Gebäude. Wegen der Existenz des B-Plans Bernstein IV wurde hier auf den Bestand Rücksicht genommen; deshalb auch beim B-Plan Bernstein V Türme mit Zeltdächer kombiniert mit Gebäuden mit Satteldächern.

Dachneigung:

Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von $18^\circ \pm 3^\circ$.

Kniestöcke sind nicht erlaubt.

3. Traufhöhen richten sich nach den einzelnen Nutzungen der Gebäude und somit effektiv nach den Geschoßhöhen.

Die max. Traufhöhen für die Parzellen 1 - 3 sind in der Darstellung "Geländeschnitte und Gebäudeschnitte vom 14.09.1993 bzw. in der jeweils gültigen Fassung dargestellt und bezogen auf NN-Höhen".

Bei den Parzellen 4 und 5 wird festgesetzt:

Max. Traufhöhe: 431,50 NN

4. Die Dacheindeckung erfolgt mit kleinteiligen Dachelementen in ziegelroter Farbe.
5. Dachgauben sind nicht zulässig.
6. Aus lärmschutztechnischen Gründen sollen in Grenzbereichen Technikräume, Abstellräume o.ä. im Dachraum eingebaut werden (siehe Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Müller BBM GmbH, Planegg, vom 20.07.1993).
7. Dachüberstände:
Ortgangüberstand max. 20 cm
Traufüberstand max. 30 cm

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Einzelgebäude sind bereits bestehenden Gebäuden gestalterisch anzupassen.
2. Als Fassadenmaterial ist hauptsächlich Putz zu verwenden.

6. Anpflanzungen

Nur einheimische Gehölze und Sträucher sind gestattet. Die Bäume müssen zur Pflanzzeit einen Mindeststammumfang von 12/14 cm haben. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Je 300 m² Grundstücksfläche muß ein großkroniger Baum (z.B. Eiche, Ahorn oder Linde) gepflanzt werden.

Bei jedem Einzelvorhaben muß ein Eingrünungsplan vorgelegt werden, welcher als Anlage zum Antrag auf Baugenehmigung einzureichen ist.

7. Schallschutzmaßnahmen

1. Das Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Müller BBM GmbH, Planegg, vom 20.07.1993 und die darin enthaltenen Vorschläge zur Lärminderung (vgl. Punkt 6a - 6d) im Wohnbereich werden als zwingend festgesetzt:

6a) Schalltechnisch günstige Gebäudeanordnung

Durch eine geschlossene Randbebauung entlang der Autobahn kann eine Beruhigung der dahinterliegenden Bebauung erreicht werden.

6b) Laubengangerschließung

Eine Erschließung der Wohnungen an der nordöstlichen Randbebauung über geschlossene Laubengänge bewirkt, daß an dieser Fassade keine für die Belüftung notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

6c) Wohnungsgrundrißorientierung

Schalltechnisch empfehlenswert ist die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse in der Art, daß an der straßenzugewandten Seite keine für die Belüftung notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Dies läßt sich - außer durch die unter 6b) genannte Laubengangerschließung - durch eine entsprechende Aufteilung der Wohnungen (Bäder, Nebenräume, Küchen, Treppenhäuser zur lauten Gebäudeseite, Aufenthaltsräume zur leisen Seite) oder durch sogenannte durchgesteckte Wohnungen erreichen, bei denen Aufenthaltsräume zwar Fenster zur Straße haben, jedoch von der leisen Gebäudeseite belüftet werden können.

6d) Wintergärten

Falls dennoch für die Belüftung notwendige Fenster zu den lauten Gebäudeseiten angeordnet werden, können Wintergärten als Puffer vorgelagert werden. Diese können seitlich belüftet werden und sollten eine schallabsorbierend verkleidete Decke aufweisen, um Reflexionen innerhalb des Wintergartens zu vermeiden.

2. Für die Parzelle 1 und Parzelle 2 ab 1. OG und Parzelle 3 ab 2. OG gilt:
Orientierung auch der Wohnräume zur lärmabgewandten Seite, z.B. Erschließung der Wohneinheiten mit Laubengängen an der Nordostseite oder schallschutztechnisch gleichwertige Lösungen (Wintergartenkonstruktionen etc.).
3. Schalltechnisch günstige Anordnung der Parkflächen mit Einhaltung von Mindestabständen zu Gebäuden mit (Nachbar-) Wohnnutzung.
4. Neben dem Wohnen ist nur eine nicht störende Gewerbenutzung zulässig.
5. Die Einfahrten in die Tiefgaragen sind einzuhausen.
6. Die Einzel-Bauvorhaben sind mit dem Technischen Umweltschutz am Landratsamt Regensburg zur Festlegung von baulichen Schallschutzmaßnahmen abzustimmen (insb. Schallschutzfenster).

8. Sonstige ergänzende Angaben

1. Die Abstandsflächen für den Geltungsbereich werden gemäß Art. 6 BayBO in der derzeit gültigen Fassung festgelegt.

Um die städtebauliche Zielsetzung erreichen zu können, können Ausnahmen bei der Abstandsflächenregelung gewährt werden.

2. Die Höhenlage der einzelnen Gebäude (bezogen auf NN) werden beim Antrag auf Baugenehmigung für die Einzelvorhaben festgelegt, soweit dies noch im Detail geregelt werden muß.

Für die Parzelle 4 und 5 wird eine NN-Höhe für das Erdgeschoß - fertiger Fußbodenoberkante - mit 421,40 m NN festgelegt.

Höhenbezugspunkt:

Brücke 0,3 km westlich Nittendorfer Kirche, südliche Randschwelle Oberfläche 0,20 m vom Westende, 0,08 m von Außenkante NN 428,291 m.

3. Die Gebäudeformen und die somit überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Darstellung (Lageplan, Geländeschnitte) festgelegt, um die städtebaulichen sowie die schalltechnischen Maßnahmen bzw. Zielsetzungen exakt zu erreichen.
4. Im Baugebiet dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet sind.
5. Eventuelle Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, daß eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

9. Hinweise

1. Nach Möglichkeit soll für den Gesamtbereich eine weitgehendst einheitliche Lösung gefunden werden.
2. Bei Einzelvorhaben ist auf eine Einbindung in das Gesamtkonzept allergrößter Wert zu legen.
3. Auf Einfriedungen soll, soweit es möglich ist, verzichtet werden.

4. Grundwasser:

Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernäzung des Mauerwerks zu treffen.

5. Bodenwasserhaushalt:

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.

Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollen auch Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.

6. Wassergefährdende Stoffe:

Das Baugebiet befindet sich in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich (Karst).

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist deshalb besondere Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4 BImSchV) wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

7. Im Planbereich befinden sich mehrere Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.

Der Bauträger wird gebeten, sich mindestens 8 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg, Postfach 100002, in 93041 Regensburg Dienststelle P1L, Telefon 0941/707-6114, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

8. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen.
9. Die Dachwässer können intern gesammelt werden und zur Beregnung der Grünflächen verwendet werden.

10. Flächenangaben

1. Fläche des Geltungsbereiches:

Ca. 22.500 m²

2. FBG:

Ca. 16.200 m²

3. Öffentliche Parkflächen:

Ca. 900 m²

4. Öffentliche Verkehrsflächen:

Ca. 2.100 m²

5. Öffentliche Grünflächen:

Ca. 3.300 m²

14. September 1993 / 12. Januar 1994

NIKOLAUS MEIER
ARCHITEKT NM