

1. Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzungen
Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO ausgewiesen. Im Plangebiet sind Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe“ Nr. 4 „Arbeitsplätze für Verwaltung“, Nr. 4 „Zentraleinrichtungen“ und Nr. 5 „Zentraleinrichtungen“ auch ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die in der Planzeichnung angegebenen maximal zulässigen Grundflächen und Geschosflächen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise und Stellung der Anlagen
3.1 Offene Bauweisen nach §2 Abs. 2 BauNVO. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1-10, 13-28, 30-37 und 44-49 sind Einzelhäuser, in WA 38-43 Doppelhäuser in WA 11, 12 und 29 Geschosswohnungen zulässig.
3.2 Die Errichtung der Gebäude sind entsprechend der Regelschnitte vorgeben.
3.3 Das Seitenverhältnis des Gebäude muss mindestens 5:4 (U:G) betragen.
3.4 Die Festsetzungen in der Planzeichnung sind im Regelschnitt Wandansensseite mit Oberfläche Dachhaut gemessen (siehe Regelschnitte).
3.5 Die Festsetzungen max. Firsthöhen werden von FOK EGD bis zur Traufe (Schritzpunkt Wandansensseite mit Oberfläche Dachhaut) gemessen (siehe Regelschnitte).

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlage i.S.d. des §23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme des §14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätzen auf den hierfür freigesetzten Flächen.
4.1 Pergolen und zusätzliche offene Überdachung bis 12,00m sind bis zu einer Traufhöhe von 2,75m ausnahmsweise zulässig.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern an den privaten Grundstücksrändern
5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höherhaltung des Gelände ist grundsätzlich einzuhalten.
5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höherhaltung des Gelände ist zusätzlich aufzuschütten bzw. Abgrabungen herzustellen. Die sich daraus ergebenden Höhenverläufe zu den Erschließungsstraßen sind zu den Nachbargrundstücken durch Stützmauern oder Böschungen einzuhalten.
5.3 Bei den Parzellen 12-20 sowie 38-43 werden Stützmauern an den privaten Grundstücksrändern bis zu einer Höhe von max. 0,50m Höhe erlaubt. Etl. Hangsäume zu den unteren Grundstücken können somit abgefangen werden.

6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten
6.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
6.2 Stellplätze im Freibereich sind auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster, Rasterpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).
6.3 Die Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

7. Dächer
7.1 Die Dachform und Neigung sind im Bereich der Parzellen 1-49 als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° +/- 2° oder mit einem Pultdach bis 18° zulässig.
7.2 Dachüberstände sind bis zu 50cm zulässig, Firsthöhen und Loggen mit einer Ausladung bis zu 3,00m sind zulässig.
7.3 Dachaufbauten in Form von Dachböden sind zulässig. Pultdächer sind zulässig. Pultdächer sind mit einer Breite von max. 1,40m, Mindestabstand der Dachkanten zur Gebäude- oder weleber Dachkante 2,00m.
7.4 Die sonstigen Dachanbauelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind im gesamten Plangebiet zulässig. Eine Verschattung der benachbarten Gebäude und die Beeinträchtigung des Blickraumes sind durch aufgestellte Kollektoren ins Tal zu vermeiden.

8. Notwendige Stellplätze
Je Einfamilienhaus/ Doppelhaus sind mindestens 2 Stellplätze/ Garagen/ Carports zu errichten. Im Geschosswohnungsgebiet müssen pro Wohninheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

9. Einfriedigungen
Zur Einfriedung der Privatgrundstücke zum öffentlichen bzw. privaten Bereich sind Zäune aus Holz oder Metall ohne Spitze bis max. 1,30m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,50m. Außerdem sind zum Erhalt der angenehmen Höhenstruktur der Privatgrundstücke im hängigen Gelände zwischen den Privatgrundstücken Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,50m zulässig.

10. Verengungen
Die Verengung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten gelten folgende Maximalflächen:
Je Parzelle 80qm (E-GD) je Parzelle 150qm (G)
Bei der Berechnung können für besondere Belagarten folgende Faktoren angesetzt werden:
Schotter- und Schotterrasenflächen, Holz- oder Metalltata Anrechnung zu 50%
Natursteinpflaster in Splittlage Anrechnung zu 75%
ungestricheltes Decken, Raueingetripeltes: Anrechnung zu 100%

11. Wasserrückhaltung/ Versickerung
Eine Versickerung ist nach Bodengütaachen nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Aufbauten, Wegen, usw. ist in dem Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellten Regenentwässerungen (Rückfallentwässerungen) zu sammeln und über den großräumigen Ablauf in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das Nutzvolumen der Zisternen beträgt 3m³. Das Rückhaltvolumen (m³/m²) mit jeweiligem Drosselabfluss ist für die jeweilige Parzelle zu messen. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist vorgesehen.

12. Abstandflächen
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandflächen als nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO ergeben, sind diese gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO festgesetzt. Eine ausreichende Belichtung und Lüftung ist gewährleistet. Im Hanggelände sind die Garagen der Parzellen 13-20 auf der Ostseite und die Garagen der Parzellen 38-43 auf der Nordseite bis zum natürlichen Gelände zu gründeln.

13. Spielflächen
Spielflächen werden gem. DIN 18034 in der neuesten Fassung gestaltet

14. Immissionen
Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden. Im gesamten Bereich sind der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach der 16. SImSchV zu folgen. Für die Parzellen 5 und 6 wird ein aktiver Schallschutz festgesetzt. Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten der Parzellen 4 bis 7 an der städtischen Geltungsgrenze sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen. Sofern sich dabei schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschallschutzniveau der Außenbauteile erl. RW, res (30dB) festgesetzt. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschallschutzniveau wie für die Fassaden. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzechnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

15. Grünordnung
15.1 Öffentliche Grünflächen
Als straßenbegleitendes Grün sind entlang der Zufahrtsstraßen im Westen, sowie im Norden, Bäume II, Wuchsortung, aus einer Baumart, gem. Pflanzliste zu bepflanzen. In den öffentlichen Grünflächen setzen sich weiche Baumgruppen aus Bäumen der I. und II. Wuchsortung, gem. Pflanzliste, zusammen. Öffentlich zugängliche Flächen außerhalb der Pflanzungen, in Form von heimischen Sträuchern, werden als extensiver Rasen (Landschaftsrasen) angelegt. Einige Ausnahmen im Nordwesten, hier wird die best. Grünfläche der Sukzession überlassen. Die Pflanzinseln im Streifenpark erhalten eine vorgegebene Staueinrichtung. Im Norden, Süden und im Westen, erfolgt eine Randbegrenzung aus einer zweireihigen, bodendeckenden Bepflanzung aus den Straucharten nach Pflanzliste. Zur Abkantung des Hangwassers werden im Norden und Westen naturnahe gestaltete Regenrückhaltebecken, mit gestopelter Entleerung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal, angelegt.
15.2 Pflanzenverbod
Ein spezieller Pflanzenverbod wird nicht festgelegt. Im Bereich von Grundstückseingängen sind geschnittene Hecken lediglich bis max. Höhe 1,80m zulässig.
15.3 Pflanzliste für gründerische Maßnahmen:
Straßenbäume: Bäume II. Wuchsortung, wie:
Acer platanoides „Columnar“ Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides „Ermend-Queen“ Schmaler Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigata“ Säulenhartriebe
Fraxinus ornus Büumersche
Prunus avium „Plena“ Gefüllblühende Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Öffentliche Grünflächen, Bäume I. Wuchsortung, wie:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Salix alba Silberweide
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde

Öffentliche Grünflächen, Bäume II. Wuchsortung, wie:
Acer campestre Feldahorn
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher als Ortsrandbegrenzung und für sonstige öffentliche Grünflächen:
Cornus mas Körnekirsche
Cornus sanguinea Gemeiner Haindiele
Cornus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eucymus europaeus Pfleiderbücheln
Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum Schöhle
Prunus spinosa Feld-Rose
Rosa arvensis Hund-Rose
Rosa canina Schwarzer Holunder
Sambucus nigra Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität der Bäume:
I. WU Hochstamm, 3xv, mDb, SU 18/20
II. WU Hochstamm, 3xv, mDb, SU 16/18

Pflanzenqualität der Sträucher:
2 x verplant, 60 - 100 cm hoch, Pflanzabstand 1,00m x 1,20m

16. Ausgleichsflächen
16.1 Den Eingriff durch das Baugesbiet sind ca. 21.000m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, also sogenannte "Ausgleichsflächen" nachzuweisen. Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden 8.092.00m² nachgewiesen. 13.000.00m² Ausgleichsflächen fallen im Marktgemeindebereich an. Für die noch offene Fläche stellt der Markt Nittendorf eine Teilfläche der Fl. Nr. 146/22 und Fl. Nr. 146/23 (nach Naturabstand Naab), Gemarkung Etterzhausen zur Verfügung.
16.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturabstand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Ausgleichsfläche 1 (1280m²):
Im Norden wird im Anschluss an das bestehende Biotop, das momentan bestehende Grünland der Sukzession überlassen. Lediglich knapp 7% dieser Fläche wird, nördlich des naturnah gestalteten Wasserrückhaltebeckens 2, mit heimischen Feldgehölzen, sowie einer kleinen Baumgruppe angelegt.

Ausgleichsfläche 2 (2.690m²):
Als Anschluss zum bestehenden Wald wird im Westen ein Waldmantel errichtet. Dieser besteht aus heimischen Feldgehölzen. Dadurch ergibt sich eine Höhenabstufung vom Wald zur Siedlung.

Ausgleichsfläche 3 (2.815m²):
Das Anlegen einer Streuobstwiese, mit standortgerechter Wiesensaat, ist im Südwesten des Geltungsbereiches vorgesehen.

Ausgleichsfläche 4 (1.307m²):
Im Anschluss an die bestehende Waldfläche im Südosten, erfolgt eine Anpflanzung aus heimischen Feldgehölzen, mit Baumgruppen.

16.4 Pflanzliste für Ausgleichsflächen, innerhalb des Geltungsbereiches:
Bäume I. Wuchsortung in Ausgleichsflächen:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cirsium sylvaticum Gemeine Esche
Cornus columba Baumhaindiele
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Fagus sylvatica Rotbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Salix alba Silberweide
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde

Bäume II. Wuchsortung in Ausgleichsflächen:
Acer campestre Feldahorn
Prunus avium Traubenkirsche
Prunus padus Mehlbeere
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher als Waldmantel, sowie Feldgehölze:
Cornus mas Körnekirsche
Cornus sanguinea Gemeiner Haindiele
Cornus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eucymus europaeus Pfleiderbücheln
Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum Schöhle
Prunus spinosa Feld-Rose
Rosa arvensis Hund-Rose
Rosa canina Schwarzer Holunder
Sambucus nigra Gemeiner Schneeball
Salix caprea Weiden

Pflanzliste Streuobstwiese, wie:
Apfelsorten: Bohndäpfel, Borknapfen, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzkuchen, Grahms Jubiläum, Jacob Fischer, Jacob Leibel, Lukenapfel, Reigolds, Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Schöner von Nordhain, Wilbars
Birnenarten: Goldener, Grüne, Juglind, Molkebusch, Österreichische Weinbirne, Schwarzer Wasserbirne
Birnensorten: Böhmer, Hauszwetschne Typ Achard, Vangerheimer

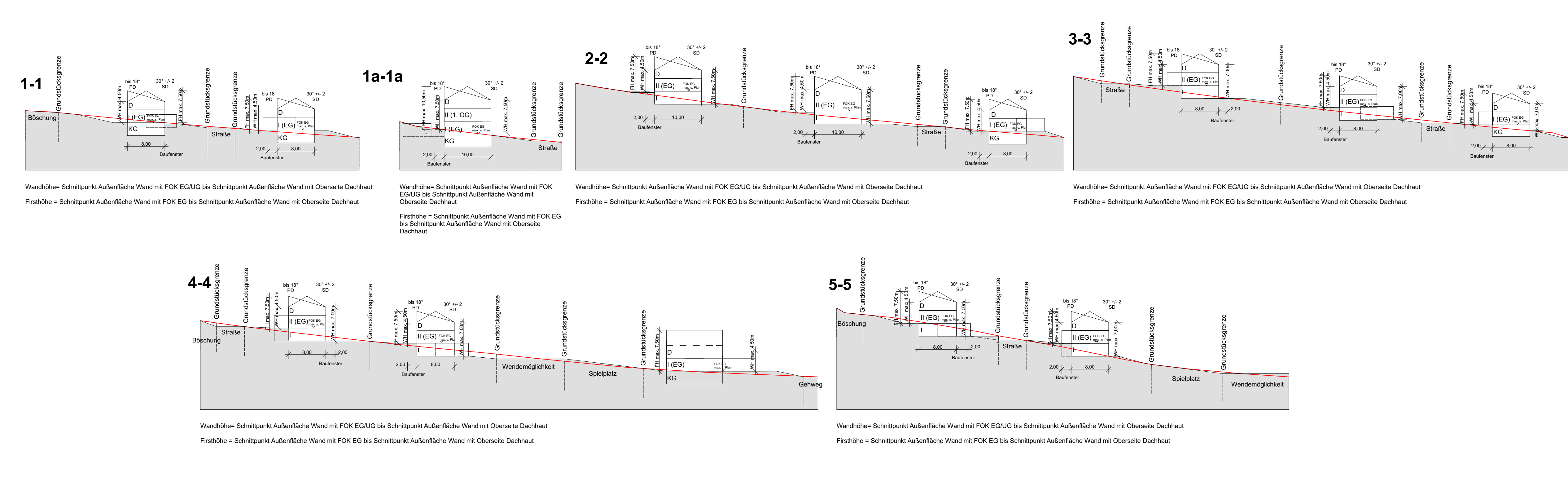
Zwischensorten:
Hochstamm, 3xv, mDb, SU 18/20
Hochstamm, 3xv, mDb, SU 16/18
Hochstamm, SU 10/12, Halbstamm SU 6/8, Pflanzabstand 10,00m x 10,00m
2 x verplant, 60 - 100 cm hoch, Pflanzabstand 1,00m x 1,20m

16.5 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturabstand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Für die noch offenen 13.000.00 m² wird eine Teilfläche der Grundstücke Fl. Nr. 146/22 und Fl. Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, nachgewiesen.
Die Planung ist die gesamte Grundfläche Fl. Nr. 146/22 sowie Fl. Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, welche bereits für das Bauvorhaben „Gewerbefeld Steitzbühel“ durch die Landschaftsarchitekten Machalitzky Bartsch, bzw. EBS durchgeführt und genehmigt.
Diese Pläne werden als Anlage beigelegt. (Plan EBS) Ausgleichsflächen sind maßnahmen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbefeld Steitzbühel“, vom 11.04.2001, gelb. 02/27/2001, sowie Plan Machalitzky Bartsch: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche Badenseite, Plan Nr. 434/3, vom 14.10.2003, erg. 30.10.2003). Ebenso wird in dieser Zusammenhang eine Wasserrechtliche Genehmigung erwirkt. Genehmigungsbewerb vom 23.04.2004, AZ: 331-3-647/34 Nittendorf; 331-2-6414 Nittendorf. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde unbefristet erteilt. Der Bescheid liegt ebenfalls als Anlage beige. Genehmigungsbewerb vom 23.04.2004, AZ: 331-3-647/34 Nittendorf; 331-2-6414 Nittendorf. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde unbefristet erteilt. Der Bescheid liegt ebenfalls als Anlage beige.

Die ö. d. G. Flächen liegen direkt am (Bausabstand) rechten Ufer der Naab, nördlich der Ortsteil Etterzhausen. Das Ufer wird von einem ca. 3-5 (2,7-12m) breiten Gehölzstreifen entlang der Naab begrenzt. Im Anschluss daran befindet sich die Flächen, welche intern genutzt. Diese Ackerflächen sind zum Ausgleich ohne Einschränkungen verwendbar. Der sogenannte 1. Bauabschnitt wurde bereits durchgeführt. Für den Ausgleich zum Bebauungsplan „Am Bauernfeld II“ soll der 2. Bauabschnitt durchgeführt werden. Es wird geplant, auf dieser Fläche sowohl Retentionsraum bei Hochwasser, als auch einen Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten zu schaffen.

17. Infrastruktur
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

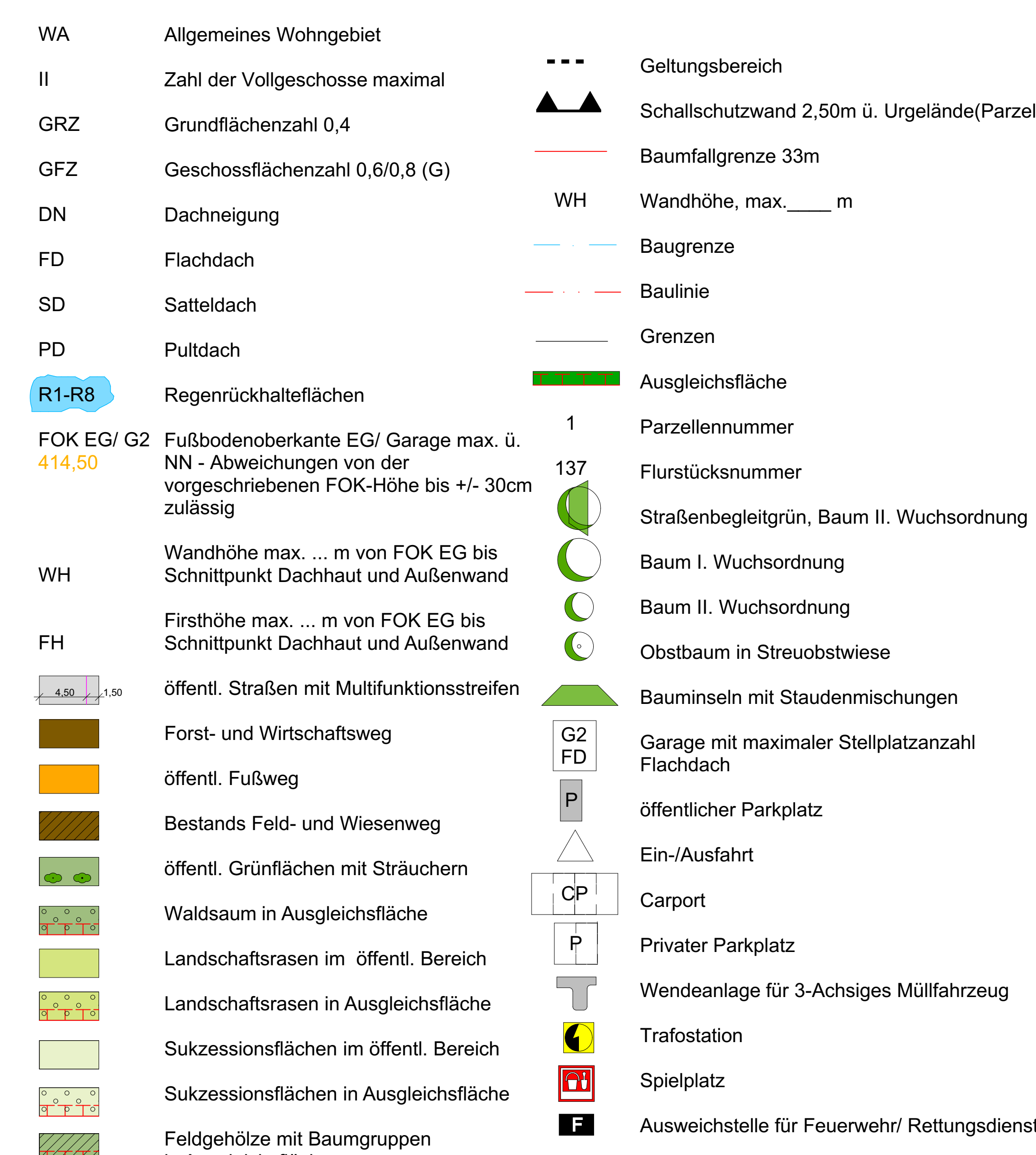
Regelquerschnitte M 1:500



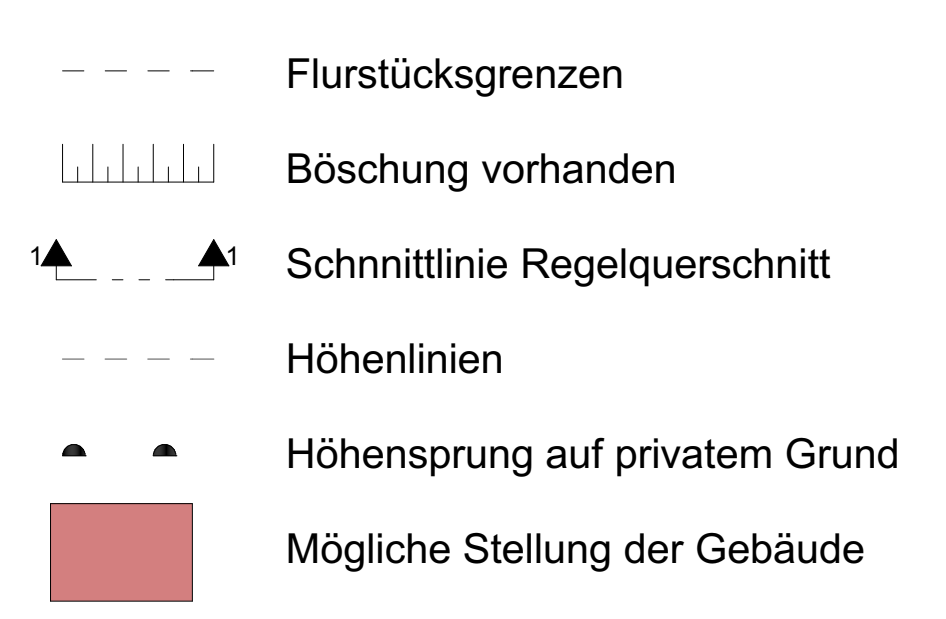
Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000



Legende Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen:



Hinweise:



Flächenwerte B-Plan "Am Bauernfeld II"

Gesamter Geltungsbereich	62.065,00m²
Ausgleichsfläche 1-4	8.092,00m²
Biotop	1.240,00m²
Spielplatz	714,00m²
Private Grundstücke (Parz.)	35.774,00m²
Straßen/ Wege/ Parken	7.225,00m²
Restfläche (RR, Straßenbegleitgrün, usw.)	9.020,00m²

Ausgleichsflächen "außerhalb"

Auf der Teilfläche Flur Nr. 146/22 und Flur Nr. 146/23 Gemarkung Etterzhausen im Anschluss an den Naturbadestrand.

Eine bereits bestehende Ausgleichsfläche (Auenwaldpflanzung, sowie Sukzessionsfläche mit Feuchtmulden) wurde in einem ersten Bauabschnitt umgesetzt. Eine Erweiterung dieser Fläche, mit ebenfalls einer Bepflanzung aus Auenwaldpflanzung, sowie Sukzessionsfläche mit Feuchtmulden, findet in einem zweiten Bauabschnitt, als benötigte Ausgleichsfläche "Am Bauernfeld II" im direkten Anschluss statt.



REFAHRENSVERMERKE

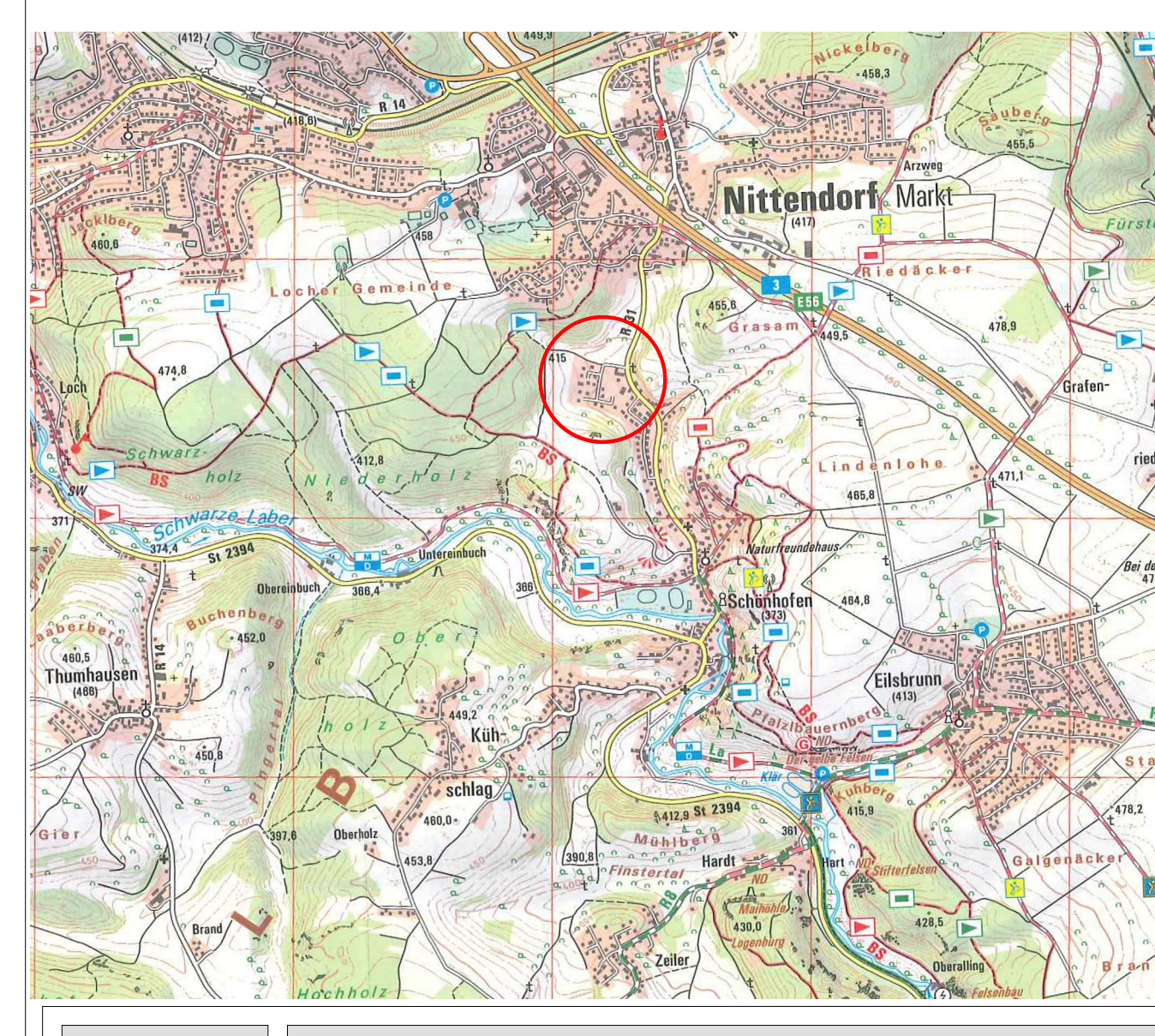
- a) Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 24.02.15 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.02.15 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2015 hat in der Zeit vom 13.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2015 hat in der Zeit vom 12.10.2015 bis 16.11.2015 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2016 bis 09.05.2016 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2016 bis 20.05.2016 öffentlich ausgelegt.
- f) Der Marktrat Nittendorf hat mit Beschluss des Markrates vom 21.06.2016 den Bebauungsplan "Am Bauernfeld II - Schönhofen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2016 als Satzung beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.

Nittendorf, den _____
Markt Nittendorf

Helmut Sammüller
Erster Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.09.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Bauernfeld II - Schönhofen" ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Helmut Sammüller
Erster Bürgermeister



Bebauungs- und Grünordnungsplan 0170 "Am Bauernfeld II" - Schönhofen

AUFTRAGGEBER
Marktsgemeinde Nittendorf
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf
FON: (09404) 96 38 01
FAK: (09404) 99 52 +11
EMAIL: info@architekturwerkstatt.org
NITTENDORF,
1. Bürgermeister, H. Sammüller

PROJEKT

0170 Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Am Bauernfeld II" - Schönhofen
GRUNDSTÜCK: Flur Nr. 247, 247/4, 247/5, 250, 257, 258, Teilbereiche von 249
GEMARKUNG: Schönhofen/ Nittendorf
LANDKREIS: REGENSBURG

PLANUNG

ARCHITEKTUR
WERKSTATT
Architekten Ingenieure
Stadtamhof 11
93059 Regensburg
FON: (09404) 99 52 1-0
FAK: (09404) 99 52 +11
EMAIL: info@architekturwerkstatt.org
REGENSBURG,
NITTENDORF,
15.09.2015/23.02.2016/21.06.2016
PLAN NR. B-Plan 03.1

PLANINHALT

Bebauungs- und Grünordnungsplan