

## **Satzung**

### **Zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Schönhofen, Markt Nittendorf, Landkreis Regensburg. (Ergänzungssatzung)**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zul. geändert durch EAG Bau v. 24.06.2004, BGBl. I S. 1359, hat die Gemeindevertretung des Marktes Nittendorf folgende Satzung beschlossen:

#### **Begründung:**

Die Aufnahme der Grundstücke Flur Nr. 295 und 301, Gemarkung Schönhofen stellt eine Ortsabrundung dar und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Planung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Kreisbaumeister, der Tiefbauabteilung und dem fachlichen Naturschutz beim Landratsamt Regensburg entwickelt.

#### **§ 1**

##### **Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schönhofen werden festgelegt.

#### **§ 2**

##### **Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Schönhofen wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

1. Grundstück Flur Nr. 295, Gemarkung Schönhofen
2. Grundstück Flur Nr. 301, Gemarkung Schönhofen

#### **§ 3**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schönhofen sind in den Lageplänen vom 18.07.2005 und 14.11.2005 dargestellt. Diese Pläne sind verbindliche Bestandteile dieser Satzung.

#### **§ 4**

##### **Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Wohngebiet WA,  
allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung:**

U + E + D, Maximal 2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4 (soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine anderen Werte ergeben).

Traufhöhe: max. 3,65 m bergseitig,  
max. 6,00 m talseitig, bezogen auf UG-Fußbodenhöhe FFOK

### **3. Bauweise**

Gemäß den Eintragungen im Lageplan wird folgende Bauweise festgesetzt:

Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen (Flur Nr. 295) und eine Wohnung (Flur Nr. 301) pro Haus zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 14.11.05 festgesetzt. Die Maßangaben im Lageplan für Haupt- und Nebengebäude sind Maximalmaße. Bei der Abstandsflächenermittlung für das Hauptgebäude auf Flur Nr. 295 nach Norden hin ist die  $\frac{1}{2}$  H Regelung des Art. 6, (5) der BayBO anzuwenden. Dieses Hauptgebäude muss soweit als möglich nach Norden hin errichtet werden.

Die östlich auf den Grundstücken vorhandenen Biotope dürfen nicht verändert werden; dieser Bereich wird mit einer Grenze versehen; auch Nebenanlagen und Freiflächennutzung sind im Biotopbereich nicht zulässig. Auf der Grenze zum Biotop muss eine Einfriedung ohne Betonsockel errichtet werden.

## **§ 5**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Für die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

#### **1. Dachgestaltung**

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens  $37^\circ$  und höchstens  $43^\circ$  auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude wie auch Garagen sind Ausnahmen zulässig.

Dachaufbauten sind bis höchstens 30% der Trauflänge zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten 2,50 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Von Traufe und First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken. Die Ansichtsfläche darf max. 2 m<sup>2</sup> betragen.

Ein Kniestock wird mit max. 50 cm nur an der Ostseite zugelassen (gemessen von ROK DG bis Schnittpunkt Unterkante Sparren / Fläche Aussenwand).

#### **2. Fassadengestaltung**

Die Außenwände der Haupt- und Garagengebäude sind als geputzte Mauerwerkswände oder Holzkonstruktionen mit Holzschalung auszubilden. Sichtbeton ist nur in geringen Bereichen zulässig.

Für Wandanstriche sind gebrochene oder Erdfarbtöne zu wählen. Grelle Farbtöne oder reine Weißtöne sind nicht zulässig.

#### **3. Gestaltung der befestigten Flächen**

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit folgenden Materialien auszubilden: Wasserdurchlässige Konstruktionen wie z. B. wassergebundene Schotterflächen, Rasenfugensteine oder Rasengittersteine. Eine geringe Fläche kann mit Betonverbundsteinen oder Granitpflaster befestigt werden (z. B. Garagenzufahrten) Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### 4. Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, dass zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30° Neigung entsteht. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m vorgenommen werden. Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### 5. Werbeanlagen

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

#### 6. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) von höchstens 6,0 m bei Doppelgaragen und 3,0 m bei Einzelgaragen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

Die Höhenlage der Garagen (FFOK) wird in der Form festgesetzt, dass eine Rampe mit einer max. Steigung von 5% und einer Länge von mind. 5 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Speziell wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser vom Baugrundstück nicht auf öffentliche Flächen fliesen darf.

### § 6

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vom Büro Landschaftsarchitekt Bernhard Bartsch, Pommernstr. 20, 93073 Neutraubling, Stand 29.08.05 erarbeitete Eingriffsregelung mit Bestandsplan, Eingriffsplan und Ausgleichsflächenplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 7

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Art. 89, BayBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 7

#### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



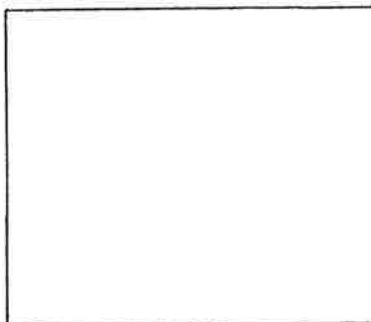
Markt Nittendorf, .....  
Knott, 1. Bürgermeister

08. Dez. 2005



Nikolaus Meier  
Architekt NM

Aufgestellt: 25.07.2005  
1. Ergänzung: 31.08.2005  
2. Ergänzung: 14.11.2005



# MARKT NITTENDORF

Am Marktplatz 3  
 93152 Nittendorf  
 Tel.: 09404/642-0  
 Fax: 09404/642-222

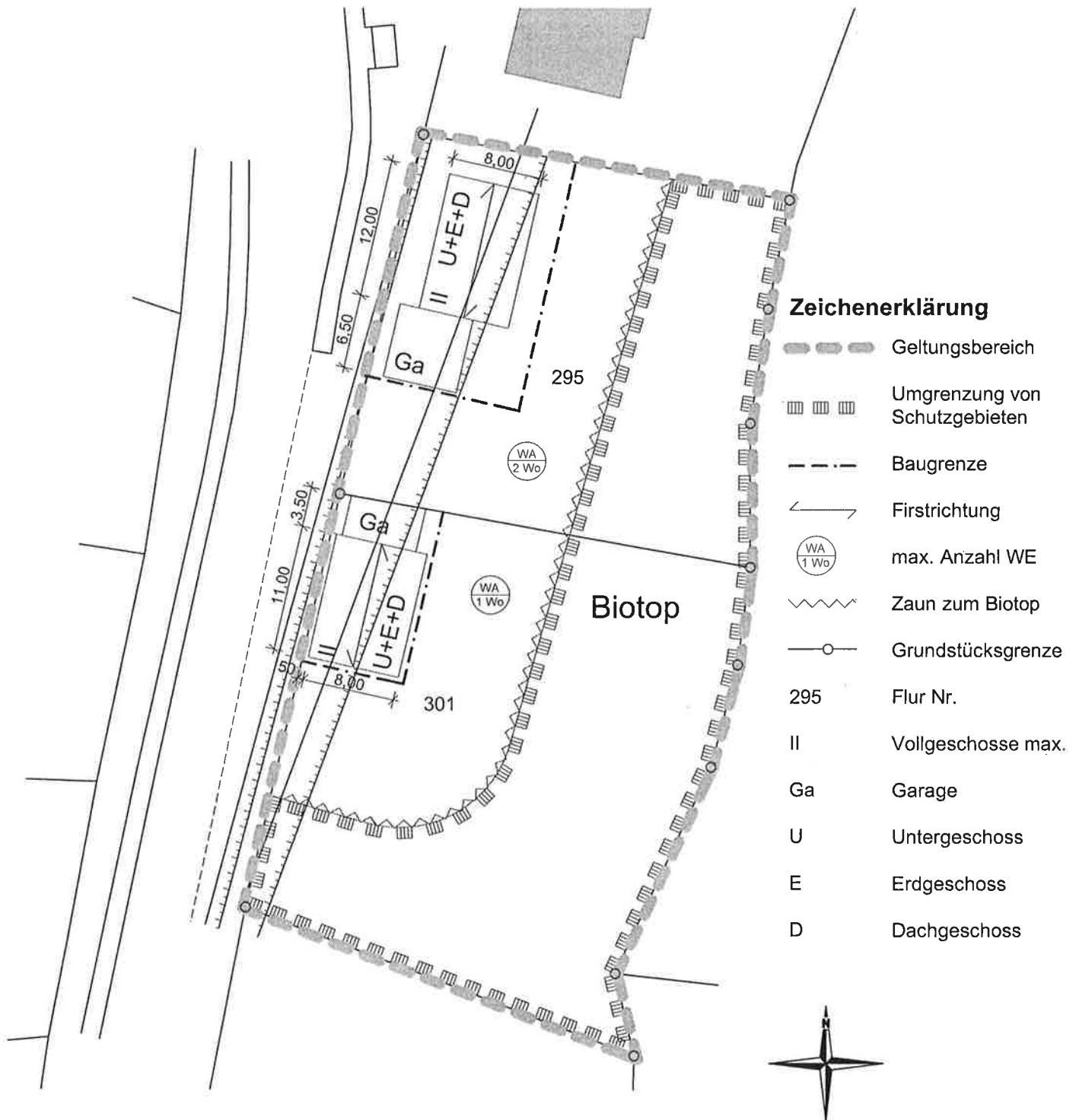
**Übersichtsplan zur Ortsabrundungssatzung Schönhofen für  
 Flur Nr. 295 und 301**



ca. 1:5000

18. Juli 2005

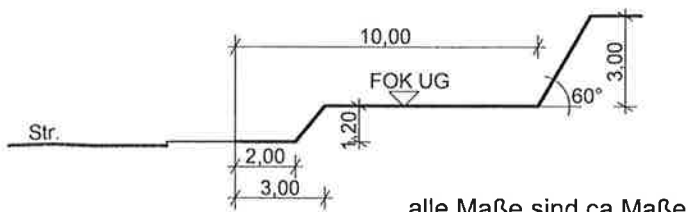
für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen



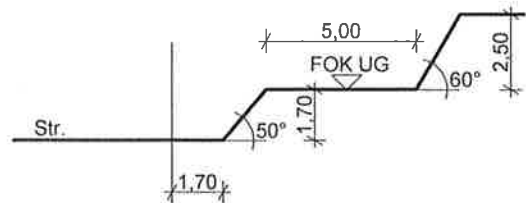
Lageplan M 1:500 für die Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Schönhofen, Markt Nittendorf, Landkreis Regensburg

Nikolaus Meier  
Architekt

Regensburg 25.07.2005  
1. Ergänzung 31.08.2005  
2. Ergänzung 14.11.2005



Schnitt M 1 : 250  
durch das Gelände Flur Nr. 295 beim Gehweg



Schnitt M 1 : 250  
durch das Gelände Flur Nr. 301 südl. der Grundstücksgrenze

# **Markt Nittendorf**

**Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz**

**Abrundungs- und Einbeziehungssatzung  
nach § 34 (4) Ziff. 1 und 3 BauGB**

## **Ortsteil Schönhofen**

**Flur Nr. 295 und 301 Gemarkung Schönhofen**

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Planverfasser:

Landschaftsarchitekt Bernhard Bartsch  
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling

Stand

29.08.2005

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	3
1.1.	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme .....	3
1.2.	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen .....	4
1.3.	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	5
1.3.1.	Bedeutung für den Naturhaushalt .....	5
1.3.2.	Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor .....	5
1.3.3.	Ausgleichsflächenumfang .....	5
1.3.4.	Ausgleichsflächenplanung .....	6

Anhang:

Bestandsplan

Eingriffsplan

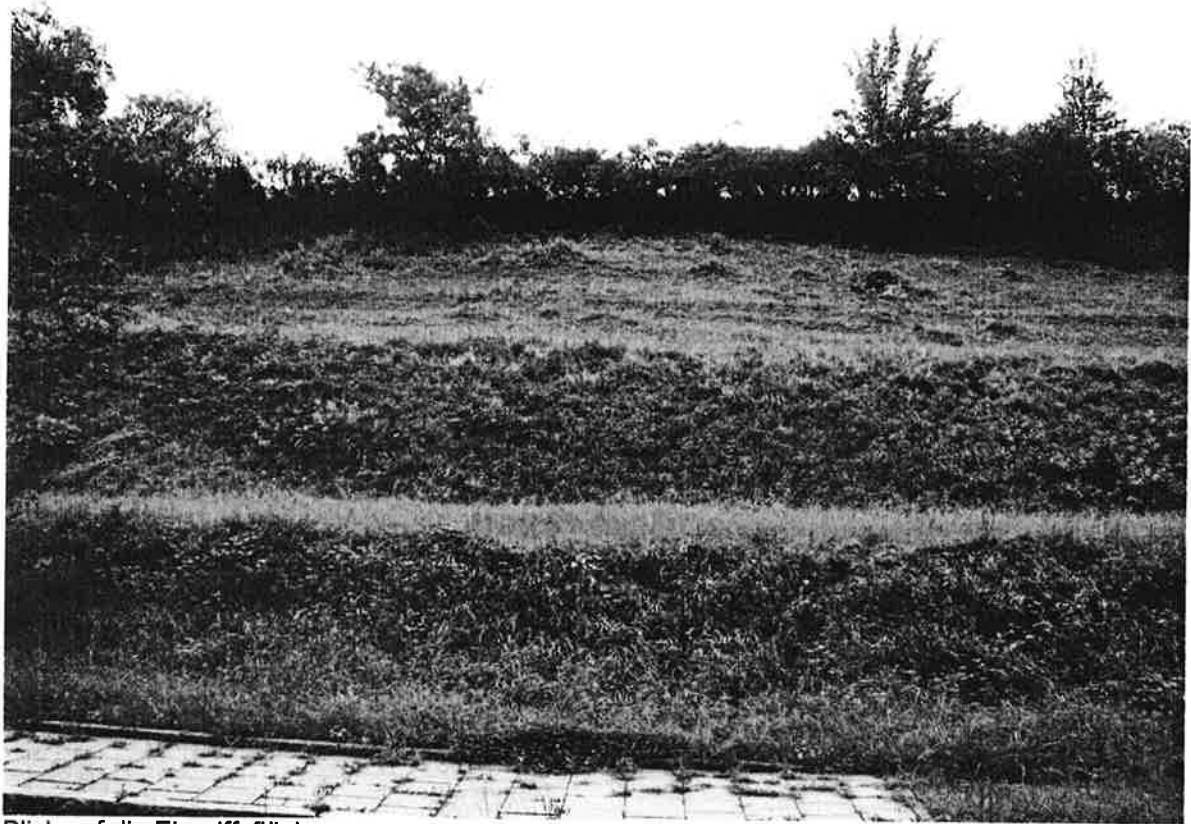
Ausgleichsflächenplan

# 1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

## 1.1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme

<b>Bezeichnung der Planungsfläche:</b>		<b>Planungsstand/planungsrechtliche Vorgaben:</b>	
<b>Ortsteil Schönhofen Flur Nr. 295, 301</b>		Teilflächen nach Art. 13d BayNatSchG	
<b>Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:</b>			
Am nordöstlichen Ortsrand von Schönhofen , z. T. Pflegemahd, z. T. ungenutzt			
<b>Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet/Konfliktpotential:</b>			
<b>Arten und Lebens- gemeinschaften</b>	Mähgrünland mit einem Geländeranken (Altgrasflur, nicht 13d nach Bay-NatSchG) im unteren Teil des hängigen Geländes, Magerrasenfläche mit einzelnen Eichen und beginnender Verbuschung im oberen Hangbereich, am Südrand der Flur Nr. 301 z. T. noch in den unteren Hangbereich reichend. Grünlandflächen mittlere Bedeutung Magerrasenflächen hohe Bedeutung		
<b>Boden</b>	Lehmig-steinige Böden unter Dauerbewuchs mittlere Bedeutung		
<b>Grundwasser</b>	großer Grundwasserflurabstand, lehmiger Boden mit geringer Versickerungsleistung - geringe Bedeutung		
<b>Oberflächenwasser</b>	Nicht vorhanden		
<b>Klima</b>	Ortsrandlage ohne kleinklimatisch besonderer Bedeutung, jedoch wärmebegünstigter Standort für den Naturhaushalt geringe bis mittlere Bedeutung		
<b>Orts-/Landschaftsbild</b>	deutlich westgeneigte Lage innerhalb des Ortes mit Anschluß an die in den Ort reichenden Biotopstrukturen in Form von Hecken, wärmeliebenden Säumen und Magerrasenresten etwas Fernwirkung Richtung Westen, Fläche hoher Bedeutung		
<b>Zusammenfassung:</b>			
Die Grünlandflächen werden in der Kategorie mittlere Bedeutung eingestuft, die Magerrasenflächen mit bestehenden Gehölzen in die Kategorie hohe Bedeutung			





Blick auf die Eingriffsfläche

## 1.2. Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Für die Bebauung sind zwei Bereiche am unteren Hang (Bauweise U+E, 2 Einzelhäuser mit Garagenfläche) vorgesehen.

Es sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Baukörper zu erwarten. Durch die Bebauung wird der vorhandene Boden und Zustand von Natur und Landschaft verändert, Teilbereiche werden durch Baukörper und befestigte Flächen versiegelt.

Eine Teilfläche des vorhandenen Magerrasens wird durch die unvermeidbare Gartennutzung in Anspruch genommen.

Die restlichen Magerrasenflächen können durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Trockenmauer zwischen Gartenflächen und Biotopflächen, weniger zufriedenstellen ggf. auch durch Einzäunung) vor Zutritt und übermäßige Nutzung gesichert werden. Dennoch wird durch die heranrückende Bebauung, und die Störfaktoren der Wohnnutzung die Qualität der Biotopflächen beeinträchtigt.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgeschlagen:

- Abgrenzung mit Zugangserschwerung der Biotopflächen
- Bebauung mit Abstand zur Biotopfläche, damit keine Beschattung der Mager-  
rasen erfolgt

### 1.3. Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

#### 1.3.1. Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen wird lt. Zusammenfassung Kap. 1.1 als Gebiet mit mittlerer und hoher Bedeutung eingestuft.

#### 1.3.2. Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Das Eingriffsgebiet ist lt. Leitfaden dem Typ B, Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad zugeordnet. (356 m<sup>2</sup> Baugrenzen auf 1173 m<sup>2</sup> Grundfläche entspricht max. 0,3 GRZ).

Aufgrund der Bedeutung der Flächen sowie den unvermeidbaren Eingriffen mit verbleibendem Risiko der Beeinträchtigung von Biotopflächen und den geringen Vermeidungsmaßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren zugrundegelegt:

#### 1.3.3. Ausgleichsflächenumfang

Teilfläche	Eingriffsflächen	Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
<b>A</b>	Grünlandflächen und Altgrasböschung	1.097 m <sup>2</sup>	0,8	878 m <sup>2</sup>
<b>B</b>	Magerrasenflächen der zukünftigen Gartennutzung	76 m <sup>2</sup>	3,0	228 m <sup>2</sup>
<b>C</b>	Beeinträchtigungen der verbleibenden Biotopflächen	1.277 m <sup>2</sup>	1,0	1.277 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>2.383 m<sup>2</sup></b>

Eingriffsflächen lt. beiliegendem Eingriffsplan.

**Verbleibender Ausgleichsflächenbedarf: 2.383 m<sup>2</sup>**

#### **1.3.4. Ausgleichsflächenplanung**

Es sind folgende externe Ausgleichsflächen vorgesehen:

Flur-Nummern 248, Gemarkung Schönhofen, nordwestlich von Schönhofen

Die Fläche wurde bis vor kurzer Zeit als Ackerfläche genutzt. Derzeit ist eine junge Brache durch die fehlende Bewirtschaftung entstanden.

Die Fläche ist zur Aufwertung geeignet. Die Fläche liegt zwischen einem lückig bewachsenen Geländeranken und einem Waldrand, dem z. T. eine Schlehenhecke vorgelagert ist.

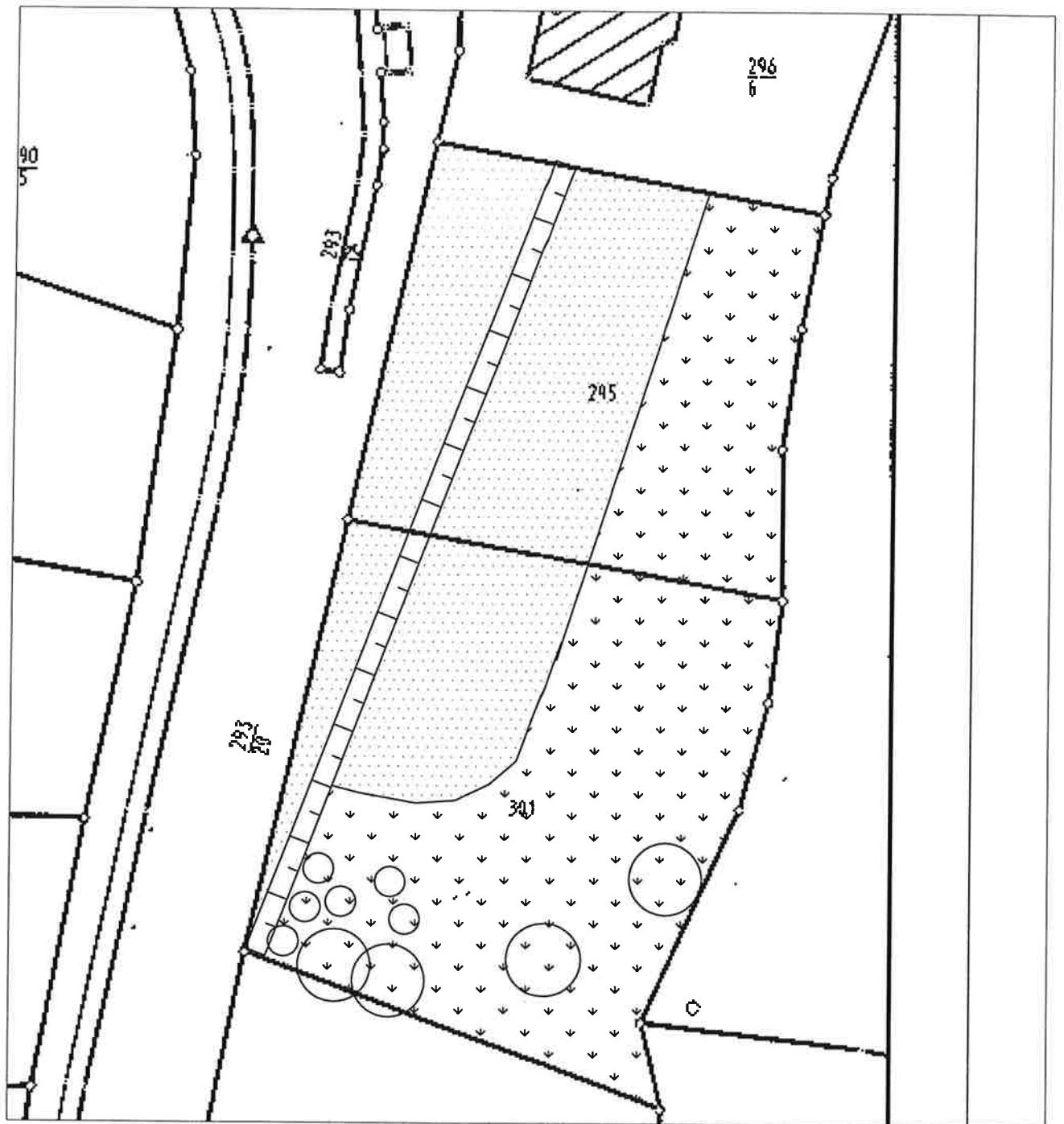
Der Waldrand ist erhaltenswert, daher ist vorgesehen, die vorhandenen Gehölze am Ranken zu ergänzen und zwischen Waldrand und Geländeranken zur Vermeidung einsetzender Verbuschung eine dauerhafte Obstwiese als Übergang von Waldrand zu Feldflur zu entwickeln.

Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften und gemäß Ausgleichsflächenplan in der Anlage spätestens eine Vegetationsperiode nach Beginn des Eingriffs herzustellen.

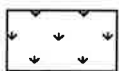
Die zur Aufwertung vorgesehenen Teilflächen umfassen mit 2.383 m<sup>2</sup> aus 3.340 m<sup>2</sup> Gesamtfläche dem erforderlichen Ausgleichsbedarf.



Ausgleichsfläche Flur Nr. 248, Gemarkung Schönhofen



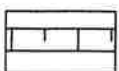
**LEGENDE**



Magerrasen (amtl. Biotop Nr. 156-18)



Mähgrünland



Altgrasflur auf Geländeranken



Gehölze

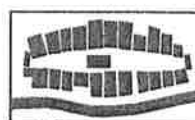
**Abrundungs- und Einbeziehungssatzung  
Ortsteil Schönhofen  
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**Bestandsplan**

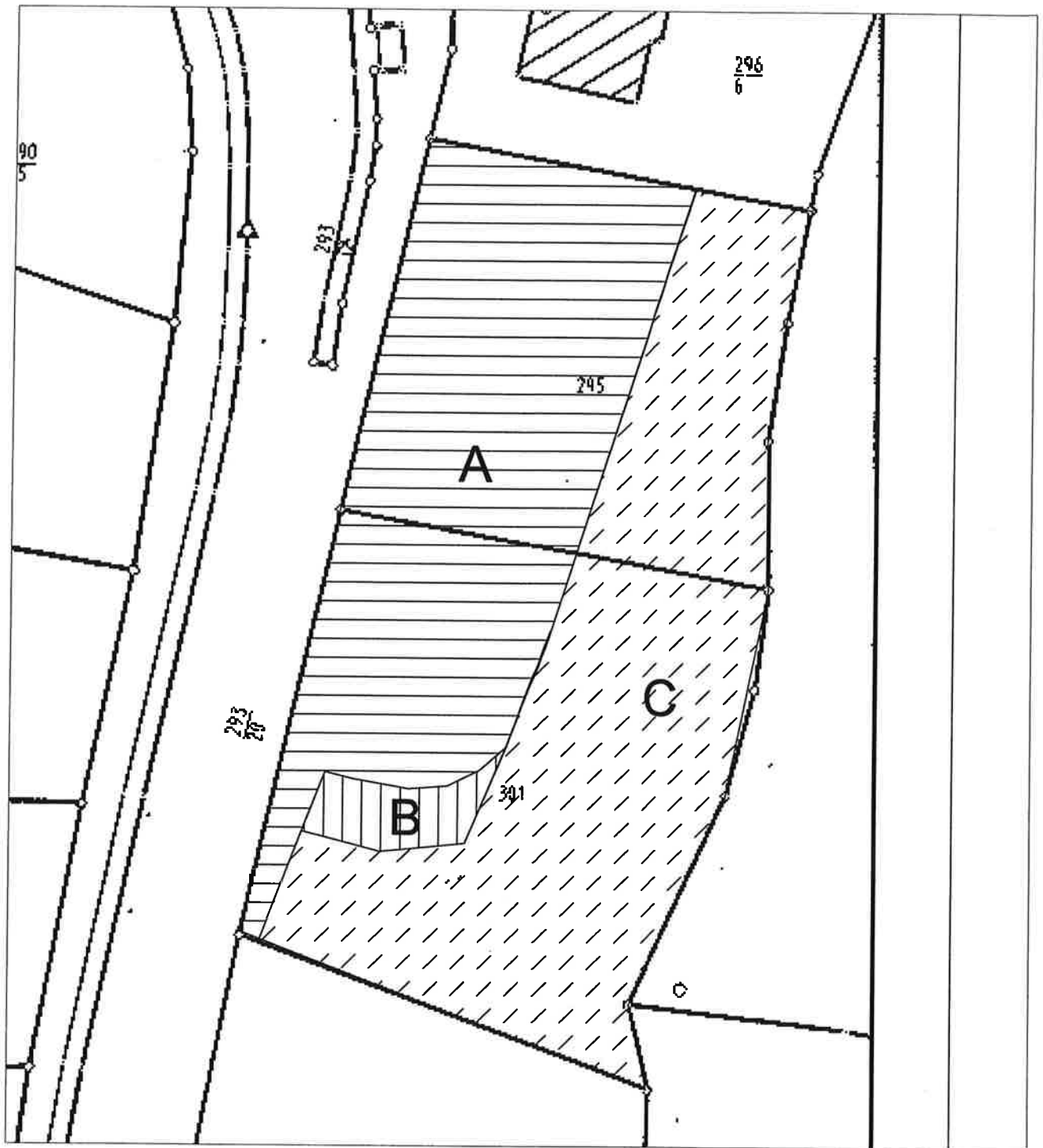
**M 1:500**

**Datum: 29.08.2005**

**DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STÄDTEPLANER SRL**



POMMERNSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING  
TEL 09401 880 400  
FAX 09401 880 401  
BARTSCH@R-KOM.NET

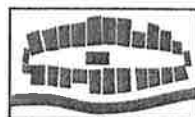


Abrundungs- und Einbeziehungssatzung  
 Ortsteil Schönhofen  
 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

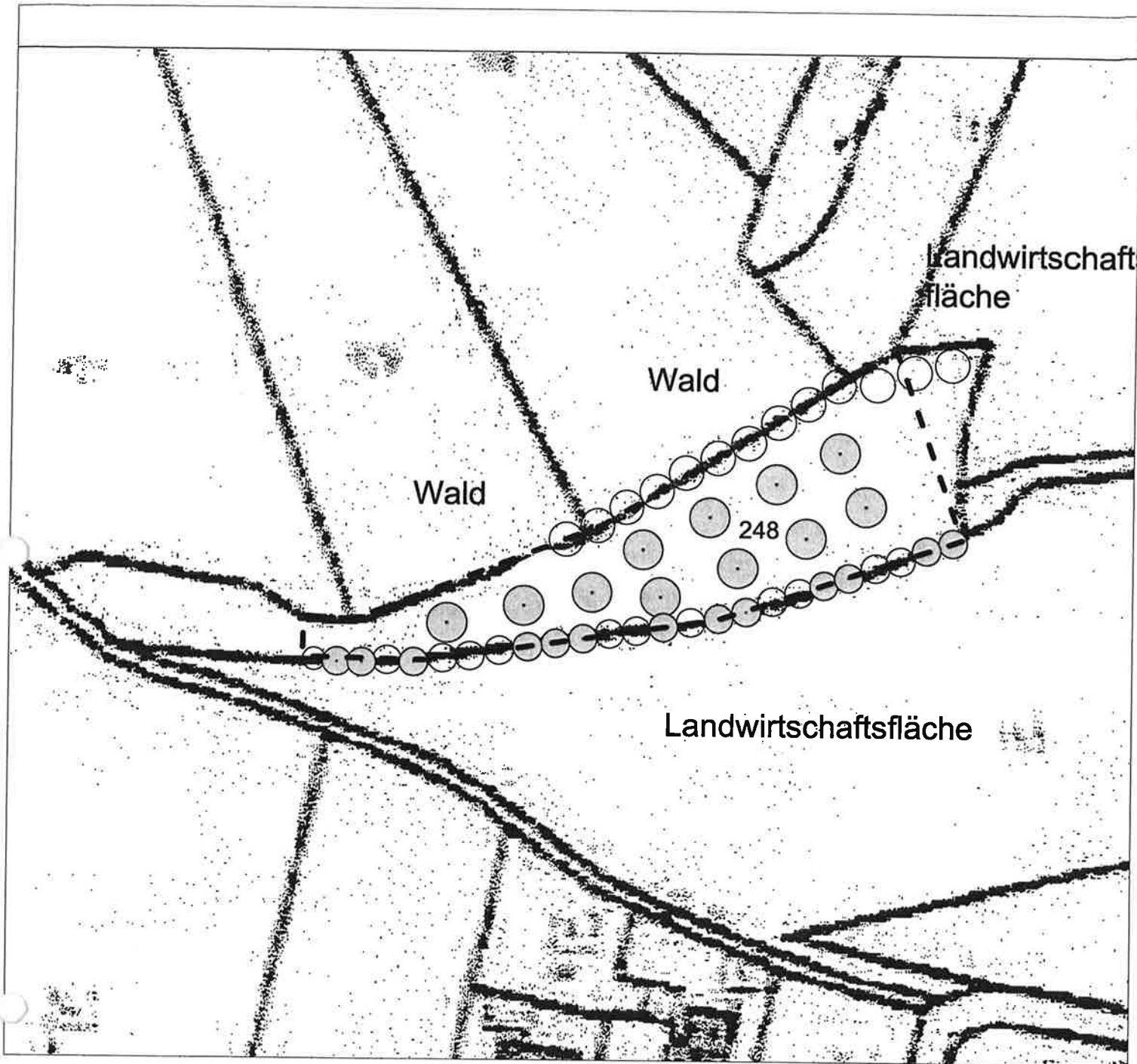
Eingriffsplan  
 Datum: 29.08.2005

M 1:500

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
 STÄDTEPLANER SRL



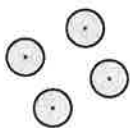
POMMERNSTRASSE 20  
 93073 NEUTRAUBLING  
 TEL 09401 880 400  
 FAX 09401 880 401  
 BARTSCH @ R - KOM .NET



## LEGENDE



Umgrenzung der Ausgleichsfläche



Anpflanzung Obst-Hochstämme  
extensive Pflege,  
Mahd 1x jährlich ab Mitte August,  
keine Düngung / Pflanzenschutz



vorhandene Hecke ergänzen mit  
Schlehen, Hartriegel, wolliger  
Schneeball



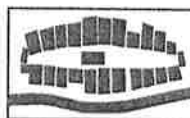
bestehende Gehölze

Abrundungs- und Einbeziehungssatzung  
Ortsteil Schönhofen  
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichsflächenplan M 1:1.000  
Flur-Nr. 248

Datum: 29.08.2005

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STÄDTEPLANER SRL



POMMERNSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING  
TEL 09401 880 400  
FAX 09401 880 401  
BARTSCH@R-KOM.NE.I

Aufgestellt:

Landschaftsarchitekt  
Bernhard Bartsch  
Pommernstraße 20  
93073 Neutraubling

Tel.: 09401 / 880400  
Fax.: 09401 / 880401

Neutraubling, den 8.12.05

DIPL.-ING. (FH) B. BARTSCH  
POMMERNSTR. 20  
93073 NEUTRAUBLING

*B. Bartsch*

(Stempel / Unterschrift)



Anerkannt:

Markt Nittendorf  
Vertreten durch  
Bürgermeister Knott  
Am Marktplatz 3  
93052 Nittendorf

Nittendorf, den 08. Dez. 2005

*Knott*

(Stempel / Unterschrift)

**Knott**  
1. Bürgermeister