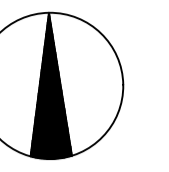


Markt Nittendorf, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Angerberg" - Entwurf M. 1:1000



A. Festsetzungen durch Planzeichen, §9 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNVO, Abs.(1)u.(2)
	Baugrenze, §23 BauNVO Sofern keine Massangabe getroffen wurde gilt: Abstand 3 m zu den Grundstücksgrenzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Teilgebiete I u. II)
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
0,4	Grundflächenzahl, GRZ
	Offene Bauweise, §22 BauNVO
SD	Satteldach
	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG Als Maßbezug gilt das Außenmaß der Gebäudehöhe zur FOK
TH 6.90 m	Max. Wandhöhe traufseitig Als Maßbezug gilt die FOK EG des Gebäudes

B. Festsetzungen durch Text, §9 BauGB

1. Private Flächen

- 1.1 Baukörper:
 - 1.1.1 Zulässig sind Gebäude der Klassen 1 und 2, BayBO, Art.2 (3), max. 2 Wohneinheiten/Wohngebäude
 - 1.1.2 "Sonstige verfahrensfreie Nebengebäude" gemäß Art. 57 Abs.1 Ziff.1 und 2 BayBO i.V. m. Art.6 Abs.9 BayBO bzw. in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.2 Dächer:
 - 1.2.1 Hauptgebäude mit Satteldächern, Nebengebäude ohne Reglement
 - 1.2.2 Dacheindeckungen und Dachmaterialien, die eine Auswaschung von Schadstoffen hervorrufen können, sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.
 - 1.2.3 Dacheindeckungen aus grossformatigen Baustoffen (z.B. Bahnen, Tafeln oder Platten) sind nur bis 22° DN zulässig.
 - 1.2.4 Dacheindeckungen sind nur gedeckten Farben zulässig.
- 1.3 Grundstücke:
 - 1.3.1 Niederschlagswasser: Sofern bei versickerungsfähigem Untergrund unverschmutztes Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen versickert wird, sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung mit den dazu ergangenen technischen Regeln zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 1.4 Einfriedungen:
 - 1.4.1 Einfriedungen auf Grundstücksgrenzen sind bis 1,30 m Höhe über GOK ausserhalb von Sichtdreiecken zulässig.
Material: Holz in natürlichen Farbtönen,
Metall in Grautönen.
Maschendrahtzäune sind nicht an öffentlichen Verkehrsflächen und nur in Kombination mit einer standortgerechten Gehölzpflanzung/Hecke zulässig.

- 1.5 Privates Grün: Je Bauparzelle ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestqualität Laubbaum BdB, HEI Cont/20l oder MB 200-250, Obstbaum BdB, H 2XV OB STU 8-10, Koniferen, Exoten u. Formgehölze sind nur akzentuierend zu verwenden. Standortgerechte heimische Pflanzen sind vorrangig zu wählen.
- 1.6 Forstamtliche Belange: Bei den Parzellen 1, 2 und 3 sind bei Verwendung von Festbrennstoffen Prallbleche oder Funkenfanggitter anzubringen. Offene Kamine und Grillplätze sind nicht gestattet. Von den Parzellen 1, 2 und 3 dürfen keine Zugänge zum nördlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 1224) erstellt werden.

C. Hinweise

2. Gebäude

- 2.1 Situierung: Die genaue Lage des Gebäudes innerhalb der Baugrenze sollte nach Prüfung der energetischen Nutzungsmöglichkeiten, der Anordnung der Funktionsräume und der wirtschaftlichen Erschliessung optimiert werden.
- 2.2 Schutzmaßnahmen: Besondere Beachtung/Prüfung von Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser/Starkregen.
- 2.3 Dachgestaltung: Flach- und Pultdächer < 22° auf Nebengebäuden sollten als begrünte Dächer ausgeführt werden.

3. Freiraumgestaltung

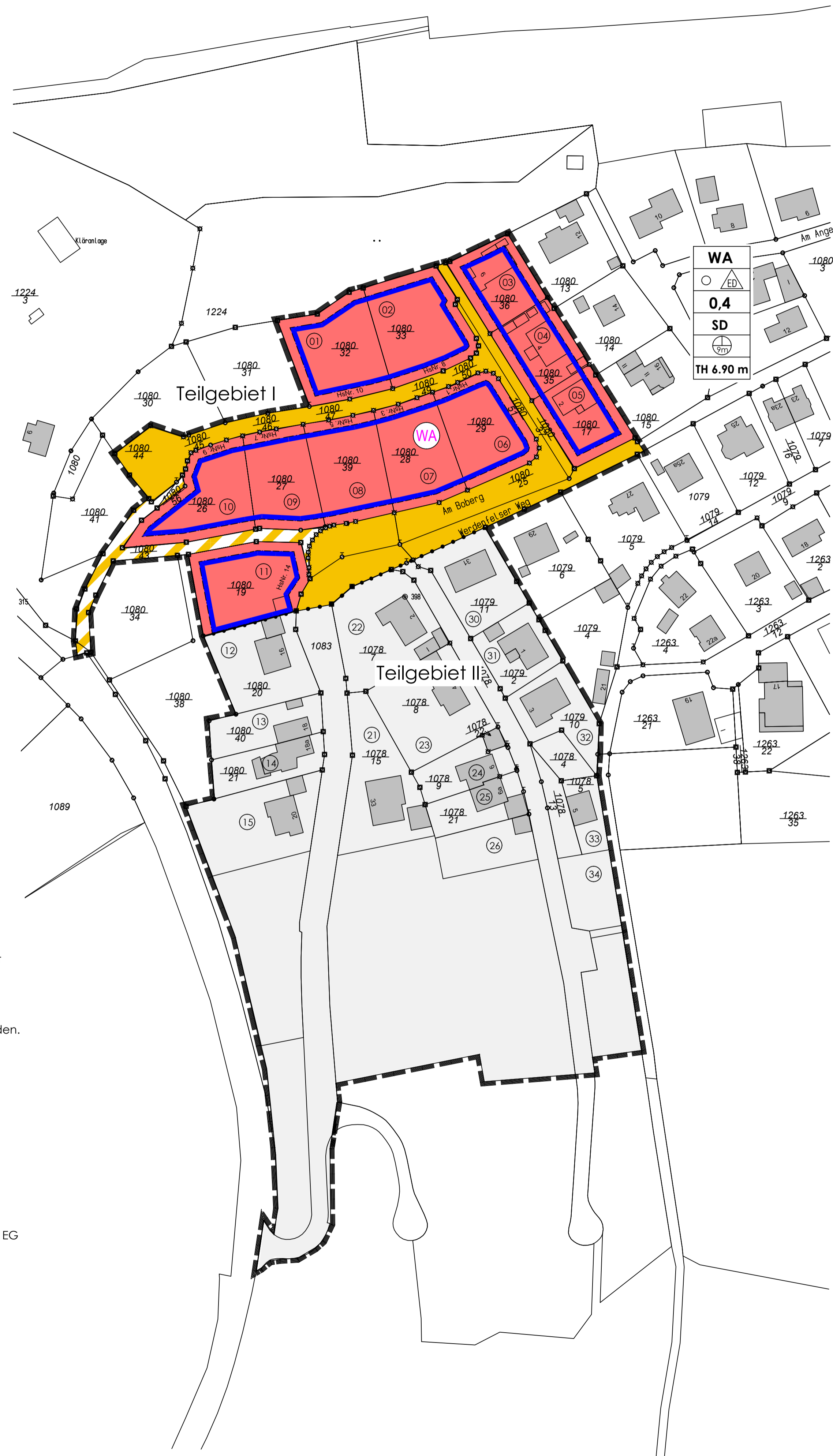
- 3.1 Geländeprofilierung: Vorbild der Geländegestaltung sollte der natürliche Geländeverlauf sein. Notwendige Geländeanpassungen sollten durch bepflanzte Böschungen, oder durch eine Kombination aus Stützmauern und Böschung reguliert werden. Bei Abstützelementen sollte die Trockenbauweise bevorzugt werden (keine Betonfundamente).
- 3.2 Befestigte Flächen: Die Versiegelung von Flächen sollte auf das aus funktionalen Gründen unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- 3.2.1 Verkehrsflächen: Mit Ausnahme der Fahrbahnen/Gehwege sollten Flächen wasser aufnehmenfähig belassen bzw. mit offenporigen sowie barrierefreien Bauweisen gestaltet werden.
- 3.3 Regenwasser: Anfallende Niederschläge sollten weit möglichst gesammelt und genutzt oder über die bewachsene Bodenschicht versickert werden. Aufgrund der Topographie und der Bodenbeschaffenheit muss bei Starkregenereignissen, längeren Nässeperioden und bei der Schneeschmelze mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden. Beim Bau von Unterkellerungen/Untergeschossen sollten Maßnahmen gegen Vernässungen getroffen werden. Die Geländeprofilierung bei Eingängen, Lichtschächten etc. sollte ein Abfließen des Wassereres ermöglichen.

4. Zeichnerische Hinweise

- 4.1 Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung
	Bauweise
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
SD	Dachform
	Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG Als Maßbezug gilt das Außenmaß der Gebäudehöhe
TH 6.90 m	Max. Wandhöhe traufseitig Als Maßbezug gilt die FOK EG des Gebäudes
- 4.2 Abkürzungen und Signaturen

FOK	Fertige Ober-Kante (Fußboden)
	Parzellenummer
	Bebauungsplan Angerberg, Bestand Teilgebiet II



D. Ergänzende Hinweise

5. Verfahrensablauf

- 5.1 Der Marktrat Nittendorf hat in seiner Sitzung vom 20.09.2016 die 1. Änderung Bebauungsplans "Angerberg" im Bereich der Straße "Am Boberg" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 5.2 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 27.02.2017 beteiligt.
- 5.3 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 27.02.2017 öffentlich ausgelegt.
- 5.4 Der Markt Nittendorf hat mit Beschluss des Marktrates vom 21.03.2017 die Bebauungsplanänderung gem. §10 BauGB in der Fassung vom 20.12.2016 als Satzung beschlossen.
Nittendorf, den 21.03.2017

Helmut Sammüller (SIEGEL)
Erster Bürgermeister

- 5.5 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 29.03.2017 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Nittendorf, den 29.03.2017

Helmut Sammüller (SIEGEL)
Erster Bürgermeister

Markt Nittendorf
Landkreis Regensburg



Bebauungsplan "Angerberg"
Ortsteil Undorf

1. Änderung im Bereich der Straße "Am Boberg"

Vorhabensträger:
Markt Nittendorf
1. Bgm. Helmut Sammüller
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

T. 09404/642-0
markt.nittendorf@nittendorf.de

Entwurfsverfasser:
Dinauer Ingenieurbau
Dipl.Ing.(FH) Herbert Dinauer
Vogelholz 13
93155 Hemau, Laufenthal
T. 09491/9529790
hd@h-dinauer.de

Bearb.: R.Gall, Landschaftsarchitekt/Stadtplaner,
Pl.Nr. 386-01, 20.12.2016