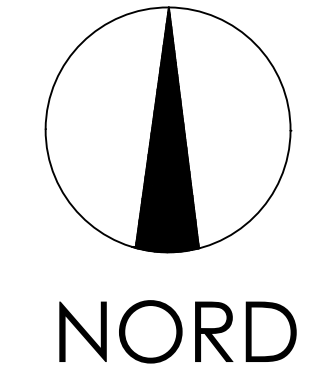




# Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Thumhausen Süd" M. 1: 1000

## Markt Nittendorf, Landkreis Regensburg



### Präambel:

Der Markt Nittendorf hat in Wahrung seiner Planungsaufgabe nach Art.28 des Grundgesetzes und Art.83 der Bayerischen Verfassung, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß §1 BauGB einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Art.1 BayNatSchG) aufgestellt. Die verbindliche Bauleitplanung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Thumhausen auf den Fl.Nrn. 176, 177/2, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 177/11, 177/12, 177/13, 178, 185 der Gemarkung Eichhofen und umfasst ca. 2,1 ha

### A. Festsetzungen durch Planzeichen, §9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNVO Abs.(1)u.(2)
- Baugrenze, §23 BauNVO  
Sollten keine Maßangaben getroffen wurden gilt ein Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze
- Verkehrsflächen  
5m Fahrbahn, 2m einseitiger Gehwegstreifen, stellen mit wasserundurchlässiger Befestigung; Gehwegstreifen an der Viehhausener Str.
- Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Fläche für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen
- Grünflächen  
Öffentl. Wasserfläche, Wasserweg, nationaler Naturpark für künftige Naturschutzmaßnahmen, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (extensives Grünland)
- Hochwasser - Rückhaltebecken  
Regenrückhaltebecken, Detailgestaltung und Dimensionierung nach hydraulischer Berechnung, naturnahe Gestaltung, Bestandteil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen
- Anpflanzen: Bäume, §9 BauGB, (1),25.a)  
Anmerk.: Auswahlorte (z.B. heimische Festsitzarten), Standortanpassung an bauliche Einzelmaße (z.B. Anzahl der zu pflanzenden Bäume, verbindlich.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 0,35** Grundflächenzahl, GRZ
- Offene Bauweise, §22 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG  
Als Maßbezug gilt das Aussehen der Gebäudehöhe zur FOK EG
- TH 4,50 m** Maximale 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 WA: 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 BayBO i.V.m. Art.6 Abs.9 BayBO bzw. in der jeweils gültigen Fassung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.2 Höhenfestlegung:  
Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Garagenlängsachse mit der an der Zufahrt anliegenden Straßenbegrenzungslinie.  
FOK Garage = +/- 30 cm zum Höhenbezugspunkt.  
FOK EG Wohngebäude = +/- 30 cm bezogen auf die mittlere Höhe des Baugrundstücks oder auf die FOK der Garage.  
Für die Bemessung der Garagenwandhöhen wird als Bezugspunkt die FOK der Garage angesetzt.

#### 1.3 Dächer:

- 1.3.1 Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Neigung > 22° zulässig.
- 1.3.2 Dacheindeckungen und Dachmaterialien, die eine Auswaschung von Schadstoffen hervorufen können, sind nur in beschriebener Ausführung zulässig.
- 1.3.3 Dacheindeckungen sind nur in gedeckten Farben, Rot-, Grau- bis Schwarzfärbungen, zulässig.

#### 1.4 Grundstücke:

- 1.4.1 Abgrabungen/Auffüllungen:  
Baulich bedingte Geländeanpassungen sind vorrangig durch bepflanzte Böschungen, Böschungsverhältnis nicht steiler als 1:2 (H/B) herzustellen.  
Zu den Grundstücksgrenzen sind bei Böschungen Bermen bzw. ein Abstand > 60 cm auf dem natürlichem Geländeniveau freizuhalten.  
Höhenunterschiede <= 80 cm können mit Stützmauern abgefangen werden.

- 1.4.2 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.

#### 1.5 Einfriedungen:

- 1.5.1 Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe über GOK und ohne Sockel zulässig.  
Material: Holz in natürlichen Farbttönen, Metall in Grautönen.  
Maschendrahtzäune sind nicht an öffentlichen Verkehrsflächen und nur in Kombination mit einer standortgerechten Gehölzpflanzung/Hecke zulässig.

### 2. Grünordnung

- 2.1 Öffentliches Grün:  
In der nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen folgenden Planperiode sind die durch Planzeichen festgesetzten Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen, in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu unterhalten (FL-Empfehlungen für Baumpflanzungen). Mindestpflanzqualität: Bstb, SOL H EW 3XV MD8 STU 18-20, Pflanzverwendung entsprechend Auswahlliste. Die gewählte Baumart ist innerhalb eines Straßenzuges, bzw. eines visuell erfassbaren Straßenzuges, beizubehalten.
- 2.2 Privates Grün:  
Je Bauparzelle ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Mindestqualität Laubbau Bstb, HEI Gont/201 oder MB 200-250, Obstbaum Bstb, H 2XV OB STU 8-10.

#### 2.3 Auswahllisten Pflanzenverwendung

- 2.3.1 **Straßenbäume:**  
Acer campestre "Elsrijk" - Feldahorn "Elsrijk"  
Corylus colurna - Baumhasel  
Fraxinus excelsior "Diversifolia" - Esche "Diversifolia"  
Quercus cerris - Zerr-Eiche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sorbus intermedia "Brouwers" - Mehlbeere "Brouwers"  
Tilia cordata "Greenspire" - Winterlinde "Greenspire"  
Tilia tomentosa "Brabant" - Silberlinde "Brabant"
- 2.3.2 **Große Laubbäume für den öffentl. Raum:**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- 2.3.3 **Kleine bis mittelgroße Laubbäume:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus mahaleb - Steinweichsel  
Pyrus communis - Gemeine Birne  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aria - Mehlbeere
- 2.3.4 **Heimische Gehölze:**  
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartweigel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Rosa canina - Hundrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

#### 3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB

- 3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:  
Die Argumentation zur Bestimmung des Kompensationsfaktors von 0,5 ist der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen.  
Bezug auf die Eingriffsfläche (Bauparzellen und Verkehrsflächen) von ca. 1,23 ha  
bedingt der Ausgleichsflächenbedarf ca. 0,61 ha.  
Der erforderliche Ausgleich wird im Geltungsbereich auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche (0,72 ha) erbracht und verbucht.  
Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zur Erschließungsplanung in einem detaillierten Fachplan zu konkretisieren und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

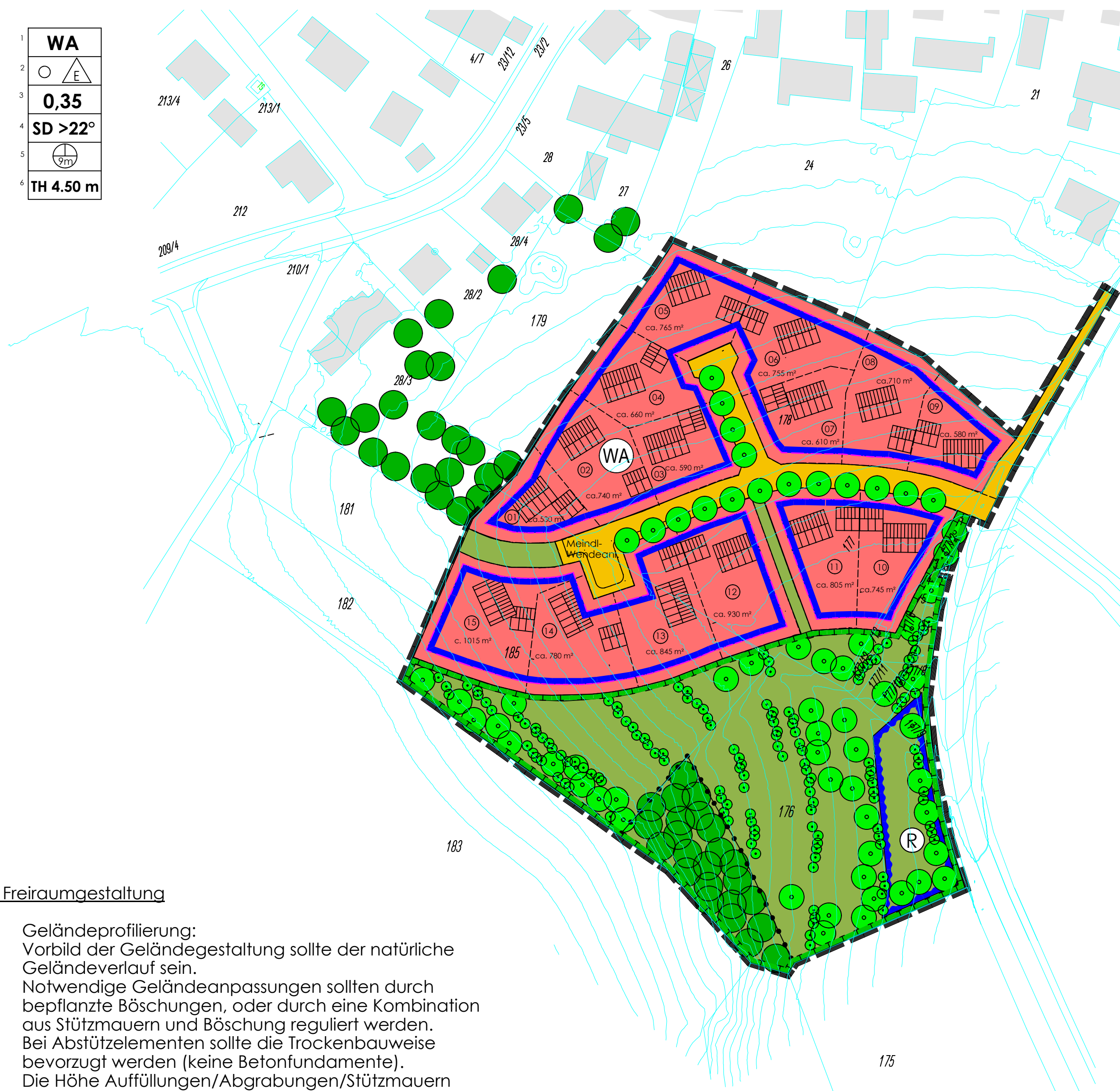
### C. Hinweise

#### Allgemein:

Die Erwerber der zukünftigen Bauparzellen werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen oder der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidbare Immissionen ergeben können, die auf die Baugrundstücke einwirken können (z.B. Lärm durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf den Hofstellen oder Geruch bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist). Diese Immissionen sind von den künftigen Bewohnern des Baugebietes zu dulden.

#### 5. Gebäude

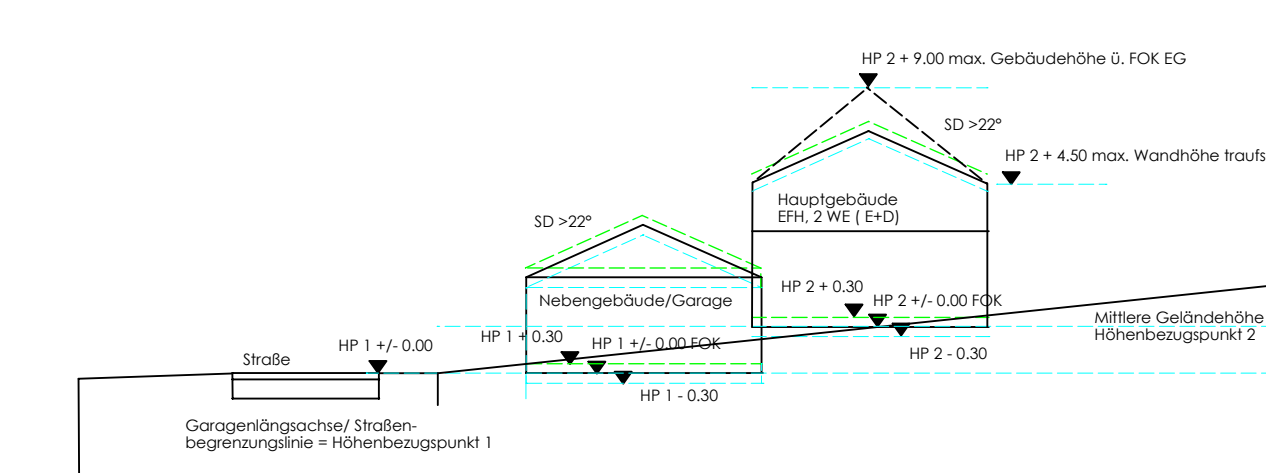
- 5.1 Situierung:  
Die genaue Lage des Gebäudes innerhalb der Baugrenze sollte nach Prüfung der energetischen Nutzungsmöglichkeiten, der Anordnung der Funktionsräume und der wirtschaftlichen Erschließung optimiert werden.



### 6. Freiraumgestaltung

- 6.1 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). Die Höhe Auffüllungen/Abgrabungen/Stützmauern sollte 1,50 m nicht überschreiten, ggf. sind Terrassierungen angebracht. Der natürliche und geplante Geländeverlauf sind in den Bauanträgen darzustellen.
- 6.2 Befestigte Flächen:  
Die Versiegelung von Flächen sollte auf das aus funktionalen Gründen unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- 6.3 Regenwasser:  
Anfallende Niederschläge sollen weit möglichst gesammelt und genutzt oder über die bewachsene Bodenschicht versickert werden.  
Aufgrund der Bodenbeschaffenheit muss bei Starkregenereignissen, längeren Nässeperioden und bei der Schneeschmelze mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden.  
Beim Bau von Unterkellerungen sollen Maßnahmen gegen Vermäusungen getroffen werden. Die Geländeprofilierung bei Eingängen, Lichtschächten etc. sollte ein Abfließen des Wassers ermöglichen.
- 6.4 Begrünung:  
Die Auswahl der Pflanzen sollte sich überwiegend auf heimische und standortgerechte Arten stützen.  
Pflanzliche Sonderformen sollten nur akzentuierend verwendet werden.  
Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind zu landwirtschaftlichen Flächen hin die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.

### Regelschnitt (unmasstäblich)



### 7. Zeichnerische Hinweise

#### Nutzungsschablone

- 1 <img alt="Arrow symbol"/> Art der baulichen Nutzung
- 2 <img alt="Arrow symbol"/> Bauweise
- 3 <img alt="Arrow symbol"/> Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 <img alt="Arrow symbol"/> Dachform und Dachneigung
- 5 <img alt="Arrow symbol"/> Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG  
Als Maßbezug gilt das Aussehen der Gebäudehöhe
- 6 <img alt="Arrow symbol"/> Max. Wandhöhe traufseitig

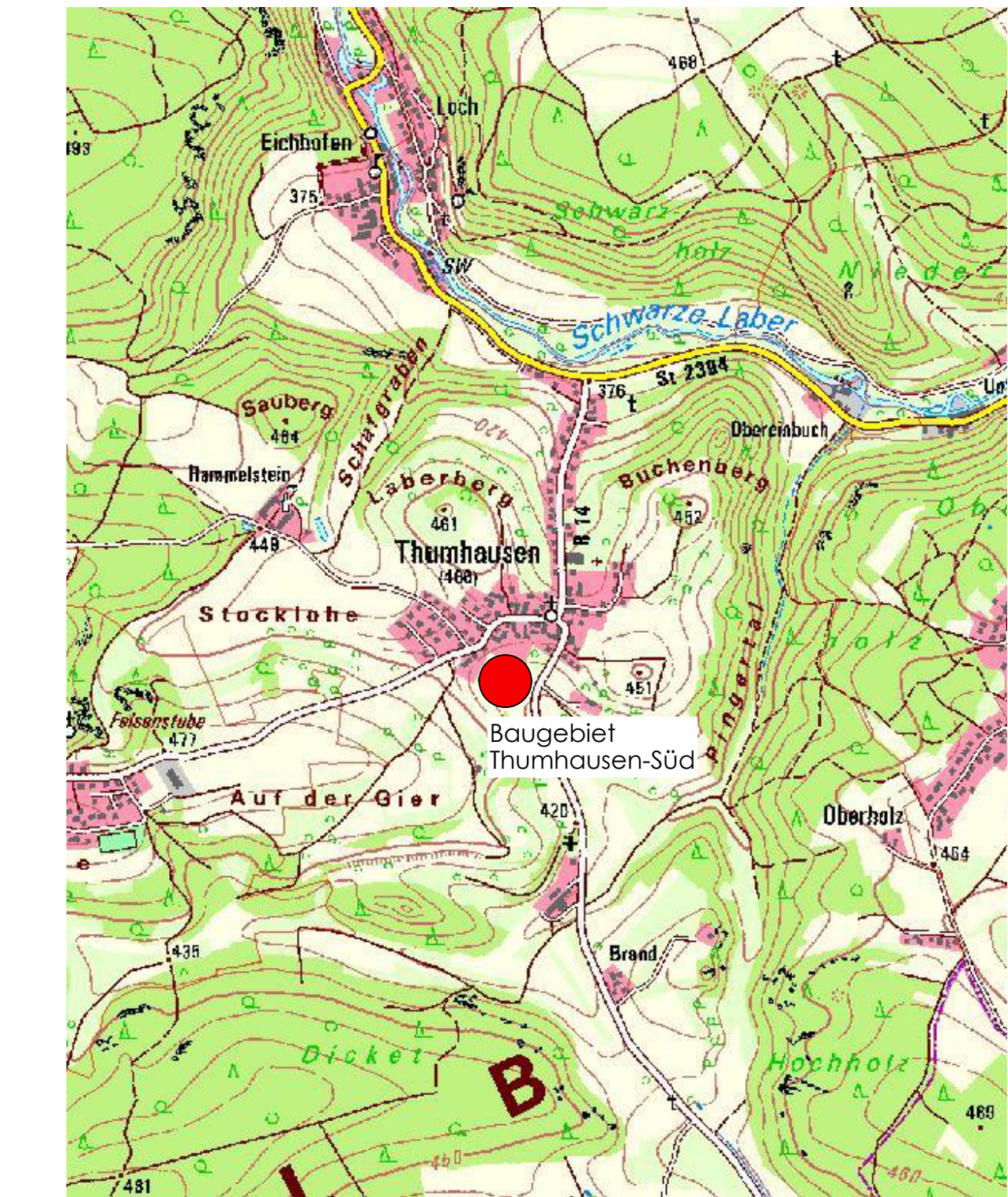
#### Abkürzungen und Signaluren

- FOK** Fertige Ober-Kante (Fußboden)
- EG** Erdgeschoss
- GOK** Geländeoberkante
- Parzellennummer
- SD** Satteldach
- Geplante Parzellengrenzen
- Höhenmeterlinie mit Höhenangabe ü.N.N
- Bestehende Gehölze
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu pflanzende Bäume u. Sträucher
- Mögliche, unverbindliche Gebäudesituierung
- Bestehende Fl.-St. Nr.

### D. Ergänzende Hinweise

#### 8. Verfahrensablauf

- 8.1 Der Marktrat Nittendorf hat in der Sitzung vom 18.07.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Thumhausen Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt des Marktes Nittendorf, Ausgabe August 2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 8.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.12.2017 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 stattgefunden.
- 8.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.12.2017 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 stattgefunden.
- 8.4 Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2018 bis 13.08.2018 beteiligt.
- 8.5 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.05.2018 wurde mit der Begründung / Umweltbericht gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausgelegt.



Übersichtslageplan

- 8.6 Der Markt Nittendorf hat mit Beschluss des Marktrats vom 18.09.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Thumhausen Süd" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.05.2018 mit den eingereichten Abwägungsbeschlüssen vom 18.09.2018 als Satzung beschlossen.

Markt Nittendorf, den .....

Helmut Sammüller, Erster Bürgermeister

8.7 Ausgefertigt

Markt Nittendorf, den .....

Helmut Sammüller, Erster Bürgermeister

- 8.8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Thumhausen Süd" wurde am .....

Markt Nittendorf, den .....

Helmut Sammüller, Erster Bürgermeister



Projekt  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Thumhausen Süd",  
93152 Nittendorf-Thumhausen, Fl. Nrn. 176, 177/2, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7,  
177/8, 177/9, 177/10, 177/11, 177/12, 177/13, 178, 185 Gmkg, Eichhofen

## Entwurf

Bauherr  
Markt Nittendorf, Am Marktplatz 3, 93152 Nittendorf  
verf. d. Herrn Ersten Bürgermeister Helmut Sammüller

Massstäbe  
1: 1000  
22.05.2018/Ga

Änderungen  
Einarbeitung der MGR-Abwägungsbeschlüsse  
vom 18.09.2018

Freigeabe/ Bauherr Datum Unterschrift

380/08.1

Planverfasser Plannummer

Reinhold Galli  
Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner

Max-Regier-Str.17 - 92286 Rieden - T. 09624/1016 - L.Arch.Galli@t-online.de