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

Markt Nittendorf, Landkreis Regensburg

NORD

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

WA — Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNVO Abs.(1)u.(2)

Baugrenze, §23 BauNVO
Sofern kleine Massangaben getroffen wurden gilt ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze

Verkehrsflächen
5 m Fahrbahn, 2 m einseitiger Mehrzweckstreifen mit wasserdurchlässiger Befestigung.

Gehwegtrasse an der Viehausener Str.

Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche für Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Grünflächen
öffentl. Wiesenfläche, Wiesenweg, optional Korridore für künftige Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (extensives Grünland)

Ⓡ — Hochwasser - Rückhaltebecken
Regenrückhalteeinrichtung/en, Detailgestaltung und Dimensionierung nach hydraulischer Berechnung.

Anpflanzen: Bäume, §9 BauGB,(1),25.a)
Arten n. Auswahlliste (s.textliche Festsetzungen), Standortanpassung an bauliche Erfordernisse zulässig. Anzahl der zu pflanzenden Bäume verbindlich.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl, GRZ

○ — Offene Bauweise, §22 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG
Als Mezugsbezug gilt das Aussenmaß der Gebäudehülle zur FOK EG

TH 4,50 m — Maximale Wandhöhe traufseitig
Als Mezugsbezug 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 Klassen1 und 2, BayBO, Art.2 (3), max. 2 Wohneinheiten/Wohngebäude

1.1.2 "Sonstige verfahrensfreie Nebengebäude" gemäß Art. 57Abs.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 hervorrufen können, sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

1.3.3 Dacheindeckungen sind nur in gedeckten Farben, Rot-, Grau- bis Schwarztönen, 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 Farbtönen,
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 Erschliessungstraßen folgenden Pflanzperiode sind die durch Planzeichen festgesetzten Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen, in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu unterhalten (FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen).
Mindestpflanzqualität BdB, SOL H EW 3XV MDB STU 18-20,
Pflanzenverwendung entsprechend Auswahlliste.
Die gewählte Baumart ist innerhalb eines Straßenzuges, bzw. eines visuell erfassbaren Straßenraumes beizubehalten.

2.2 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.

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 - Stileiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

2.3.3 Kleine bis mittelgroße Laubbäume:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus cvium - 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 - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
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.
Bezogen auf die Eingriffsfläche (Bauparzellen und Verkehrsflächen) von ca. 1,23 ha
beträgt 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.

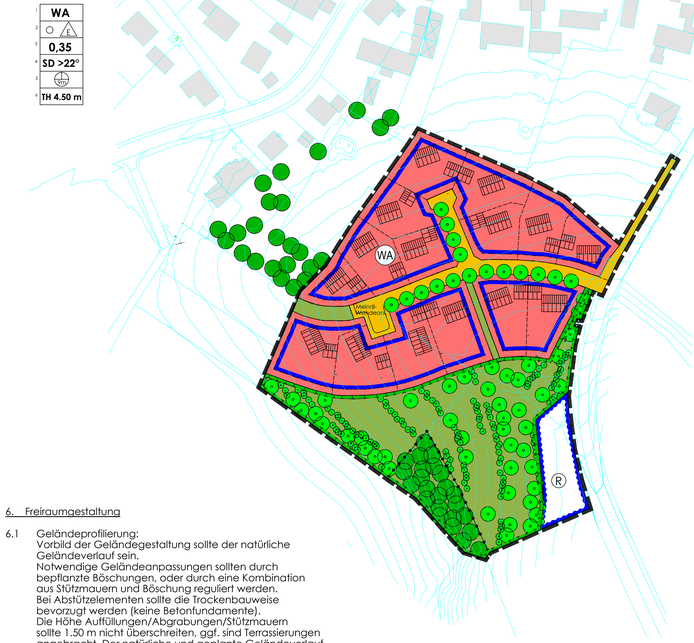
C. Hinweise

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 sollten 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 sollten Maßnahmen gegen Vernässungen getroffen werden. Die Geländeprofilierung bei Eingängen, Lichtschächten etc. sollte ein Ablaufen des Wasseres 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.

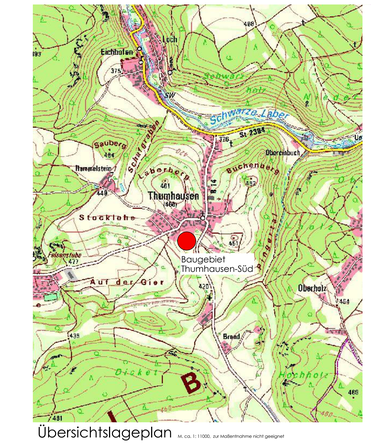
7. Zeichnerische Hinweise

Nutzungsschablone

1 — Art der baulichen Nutzung
2 — Bauweise
3 — Grundflächenzahl (GRZ)
4 — Dachform und Dachneigung
5 — Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG
Als Mezugsbezug gilt das Aussenmaß der Gebäudehülle
6 — Max. Wandhöhe traufseitig

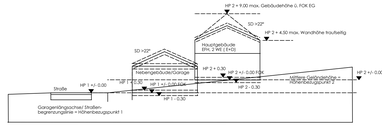
Abkürzungen und Signaturen

FOK — **F**ertige **O**ber-**K**ante (Fußboden)
EG — Erdgeschoss
GOK — Geländeoberkante
(15) — Parzellennummer
SD — Satteldach
Geplante Parzellengrenzen
— 439.20 — 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.



Übersichtslageplan M. ca. 1: 11000, zur Maßentnahme nicht geeignet

Regelschnitt (unmasstäblich)



D. Ergänzende Hinweise

8. Verfahrensablauf

8.1 Der Marktrat Nittendarf hat in der Sitzung vom 15.10.2019 gemäß § 3 Abs.2 u. § 4 Abs.2 BauGB die 1.Änderung des Bebauungsplans "Thumhausen Süd" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich vom 30.10.2019 bis 11.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

8.2 Zu der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 25.11.2019 beteiligt.

8.3 Die 1.Änderung des des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.10.2019 wurde mit der Begründung / Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit von 11.11.2019 bis 29.11.2019 öffentlich ausgelegt.

8.4. Der Markt Nittendorf hat mit Beschluss des Marktrats vom 21.01.2020 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Thumhausen Süd" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2019 mit den eingearbeiteten Abwägungsbeschlüssen vom 21.01.2020 als Satzung beschlossen.

Markt Nittendorf, den .....

.....
Helmut Sammüller, Erster Bürgermeister

8.5 Ausgefertigt

Markt Nittendorf, den .....

.....
Helmut Sammüller, Erster Bürgermeister

8.6 Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan " Thumhausen Süd" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

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

1. Änderung: Planzeichnung

Bauträger
Markt Nittendorf, Am Marktplatz 3, 93152 Nittendorf
vertr.d. Herrn Ersten Bürgermeister Helmut Sammüller

Mass-stäbe: 1: 1000 — Bearbeitet: 15.10.2019/Ga

Änderungen
1. Änderung: Anpassung Ausgleichsflächen, Ausgrenzung RRB u. der naturfern gestaltete Anlagen (Zu- u. Abläufe, Gräben)

Freigabe/ Bauherr — Datum — Unterschrift

380/10
Planverfasser — Plannummer

Reinhold Galli
Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner
Max-Reger-Str.17 - 92286 Rieden - T. 09624/1016 - LArch.Galli@t-online.de