

Plan	EINBEZIEHUNGSSATZUNG §34 Abs. 4 Nr. 3
Bauvorhaben	Errichtung von 4 Einzelhäusern

Baustelle	Ortsteil Penk 93152 Nittendorf Flst.Nr. 1717/3	Unterschrift
Bauherr	Andreas & Heidi Mayer Löweneckstr. 9 93152 Nittendorf	Unterschrift
Nachbarn	Flurnummer 1717/3 ----- Flurnummer 1717/1	Unterschrift Unterschrift
Planung	Architekturbüro Bauer & Götz Carlstraße 2 93049 Regensburg Tel. +49 941 23 636 Fax. +49 941 24 676 e-mail: bauer.goetz@t-online.de	Unterschrift

Eingangsstempel Stadt			
Datum	gez.	Art	Index
Änderungen			

Planinhalt			
Eingriffsplan			
Titel			
		Plnr.	Mst.
Datum	26.09.2006	2	1000
gez.	Broy		
geändert am: 10.05.07			
genehm.			



Satzung

Zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Penk, 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 des Plangebietes (Teile aus Flurnummer 1717/1) stellt eine Ortsabrundung dar und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass nicht genügend Bauland für Nachkommen der Bewohner des Ortsteiles Penk vorhanden sind. 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 Penk werden festgelegt.

§ 2

Abrundung

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

- | | |
|--|----------------|
| 1. Teilstück 1 aus dem Flurstück Nr. 1717/1, | Gemarkung Penk |
| 2. Teilstück 2 aus dem Flurstück Nr. 1717/1, | Gemarkung Penk |
| 3. Teilstück 3 aus dem Flurstück Nr. 1717/1, | Gemarkung Penk |
| 4. Teilstück 4 aus dem Flurstück Nr. 1717/1, | Gemarkung Penk |

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Penk sind in den Lageplänen vom 01.09.2006 dargestellt. Dieser Plan ist ein verbindlicher Plan 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 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. 6,00 m talseitig, bezogen auf UG-Fußbodenhöhe FFOK

3. Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Lageplan wird folgende Bauweise festgesetzt:

Es sind nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 01.09.2006 festgesetzt.

§ 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° und höchstens 43° oder ein Pultdach auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Aussenwände sind als geputzte Mauerwerkswände oder Holzkonstruktion 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 0,50m vorgenommen werden. Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren, hierzu sind ausschließlich Natursteinwände zulässig. 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 auf den Teilstücken 1 – 4 nicht zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur gemäß dem Regelschnitt innerhalb des Gebäudes zulässig.

7. Müllentsorgung

Die Mülltonnenaufstellung erfolgt an der Grundstücksgrenze zur Löweneckstraße. Hier ist eine gemeinsame Mülltonnenbox für Teil 1 und 3 zu errichten, da eine Zufahrt für ein Müllfahrzeug nicht möglich ist.

8. Abwasser

Die Entwässerung soll über eine zentral errichtete Kleinkläranlage auf dem Flurstück 1717/3 erfolgen. Die Abwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage je Grundstück ist alternativ möglich

9. Heizung

Die Wärmeversorgung des Plangebiets erfolgt über eine zentrale Wärmeversorgung (Nahwärmesystem). Das Flurstück 1717/3 soll mit angebunden werden.

§ 6

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vom Architekturbüro Bauer & Götz, Inhaber Rainer Götz, Carlstraße 2, 93049 Regensburg, Stand 21.09.2006 erarbeitete Eingriffsregelung mit Bestandsplan, Eingriffsplan und Ausgleichsflächenplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 8

In-Kraft-Treten

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

Markt Nittendorf, Knott, 1. Bürgermeister

26. Juli 2007


Knott
1. Bürgermeister

Rainer Götz
Architekt

aufgestellt: 21.09.2006
geändert am: 10.05.2007



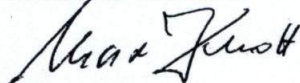
Amtliche Bekanntmachungen

Auszug aus dem Mitteilungsblatt Nr. 7 vom 27. Juli 2007 des Marktes Nittendorf

Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Penk

Der Marktrat des Marktes Nittendorf hat in der Sitzung vom 19.06.2007 den Entwurf einer Abrundungs- und Einbeziehungssatzung des Architekturbüros Bauer & Götz, Carlstraße 2, Regensburg in der Fassung vom 10.05.2007 mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 22.09.2006 für den Ortsteil Penk, Grundstück Fl.Nr. 1717/1 Gmkg Etterzhausen, als Satzung beschlossen. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie kann während der allgemeinen Geschäftszeiten im Rathaus Nittendorf, Am Marktplatz 3, Zimmer-Nr. 21, eingesehen werden. Sie wird bei Bedarf erläutert.

Nittendorf, 19.07.2007



Knott
1. Bürgermeister