

MARKT NITTENDORF

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

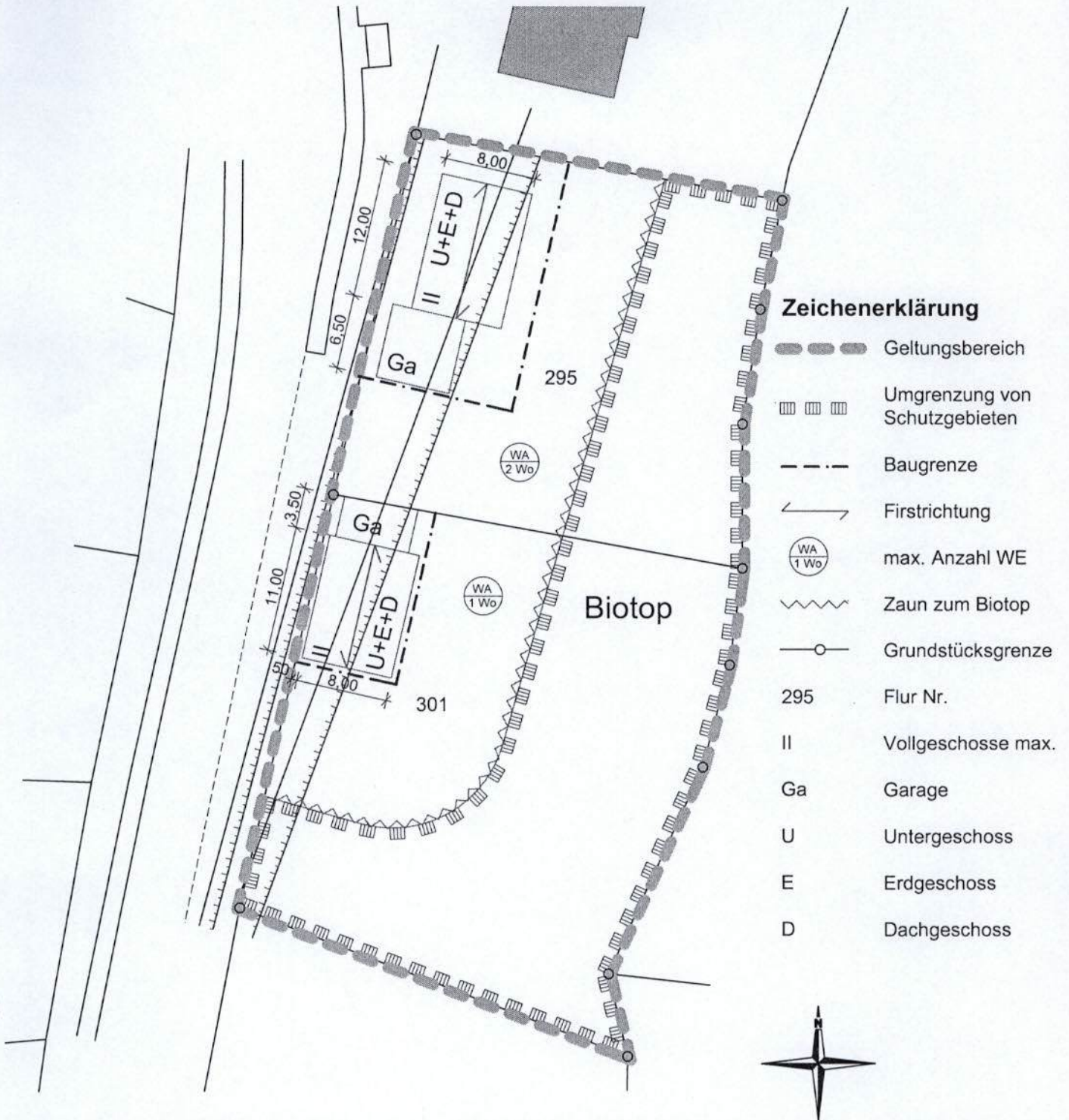
Übersichtsplan zur Ortsabrundungssatzung Schönhofen für
 Flur Nr. 295 und 301



ca. 1:5000

18. Juli 2005

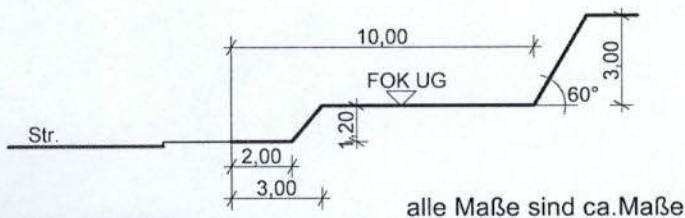
Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen



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

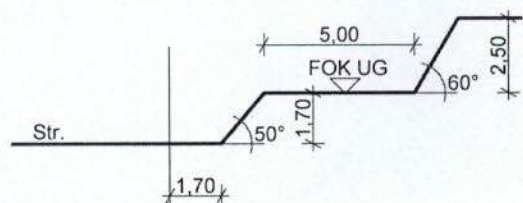
Nikolaus Meier
Architekt

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

alle Maße sind ca. Maße



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

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 EFOK

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° und höchstens 43° 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 m² 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

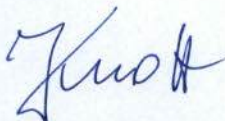
Ordnungswidrigkeiten

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.



08. Dez. 2005

Markt Nittendorf,
Knott, 1. Bürgermeister



Nikolaus Meier
Architekt NM

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

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 Kreisbauamt, der Tiefbauabteilung und dem fachlichen Naturschutz beim Landratsamt Regensburg entwickelt.

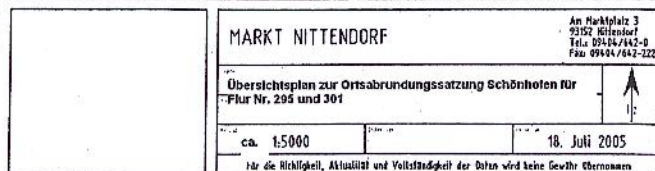
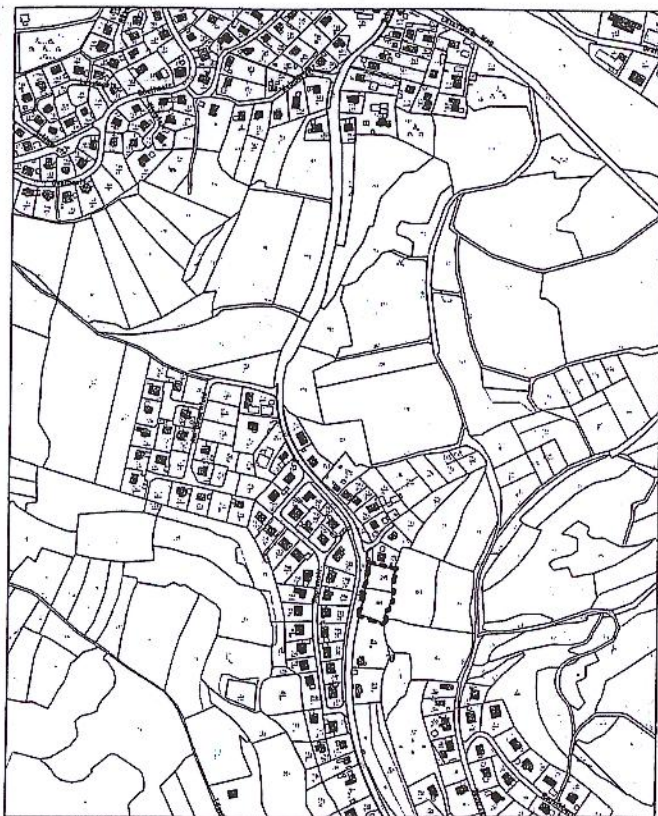
§ 1 Gegenstand

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 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 Biotopflächen dürfen nicht verändert werden; dieser Bereich wird mit einer Grenze versehen; auch Nebenanlagen und Freiflächnennutzung 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° und höchstens 43° auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude wie auch Garagen sind Ausnahmen zulässig.

Dachaufbauten sind bis höchstens 30% der Traufhöhe zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten 2,50 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Von Traufe und First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken. Die Ansichtsfläche darf max. 2 qm 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. Geländeveränderungen

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

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 fließen 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

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, 08.12.2005

Max Knott
Knott

1. Bürgermeister
Nikolaus Meier
- Architekt NM



Aufgestellt: 25.07.2005

1. Ergänzung: 31.08.2005

2. Ergänzung: 14.11.2005