



LEGENDE

FERNER GILT DIE PlanzV VOM 30.07.1981

1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- GELTUNGSBEREICH
- ↔ FRSTRICHTUNG
- - - BAUGRENZE
- E + D ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS
- U + E + D UNTERGESCHOSS + ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS
- II 2 VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE
- ABGRENZUNG DER TEILGEBIETE

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE HINWEISE:

- BESTEHENDE BEBAUUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- 1000/29 FLURSTÜCKSNUMMER
- ① PARZELLENUMMER
- 300 HOHENLINIE
- ▴ SICHTDREIECK
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- ◇◇◇ HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (UNTERRIRDSCH)

rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)

GEMEINDE NITTENDORF
LANDKREIS REGENSBURG

BEBAUUNGSPLAN
ANGERBERG
ORTSTEIL UNDORF

LAGEPLAN M = 1 : 1000

REGENSBURG, DEN 15.09.2000
GEZÜNDERT AM 22.11.2000

GEMEINDE NITTENDORF:

[Signature]
BÜRGERMEISTER

19. April 2001



PLANUNG:

NIKLAUS MEIER
RABENKELLERWEG 6
93059 REGENSBURG
TEL: 094 1/830800
FAX: 094 1/8308020

SICHTVERMERKE:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE DER GEMEINDE | 19.11.1996/10.04.2000 |
| 2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILUNG 3 IN BAU GB | 23.01.1997 - 01.02.1997 |
| 3. BILGUNGS- UND ANLEGUNGSBESCHLUSSE | 19.09.2000 |
| 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 3 IN BAU GB | 09.10.2000 - 08.11.2000 |
| 5. BESCHLUSSMASSE BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN UND ERWIDRUNGEN | 28.11.2000 |
| 6. SATZUNGSBESCHLUSSE | 28.11.2000 |
| 7. VORLAGE BEI DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE | |
| 8. GENEHMIGUNG DURCH DIE HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE | |
| 9. ÖFFENTLICHE BESANNENACHUNG | 27.04.2001 |

F) Erschließung

a) Entwässerung

Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Labertal gesichert.

b) Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung ist durch die bestehende Ortsstraße „Werdenfelser Weg“ mit Anbindung an die Staatsstraße 2394 gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

c) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbandes der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab gesichert.

G) Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Lageplan.

2. Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet WA

Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.199 (BGBl. I S. 132)

3. Maß der baulichen Nutzung

Maximal 2 Vollgeschosse

GRZ 0,4 GFZ 0,6

(Soweit sich aus den sonstigen Festlegungen keine geringeren Werte ergeben.)

4. Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan wird folgende Bauweise festgesetzt:

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, auf den Parzellen 13, 14, 24, 25, 26 und 27 Doppelhäuser zulässig

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksfläche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

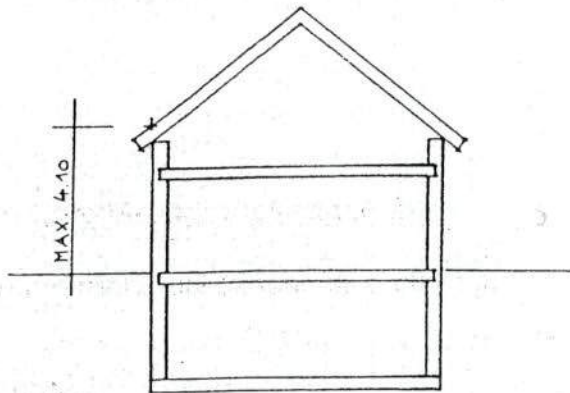
6. Regelquerschnitte

Gebäude

Die in den Regelquerschnitten genannten Masse und gestalterischen Aussagen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

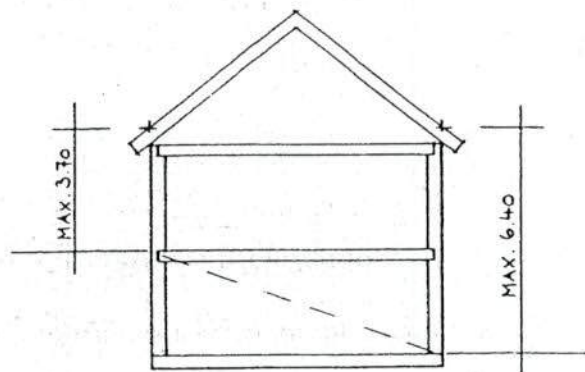
Teilgebiet I

E + D



Kniestock:	max. 0,75 m
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	35° - 40°
Traufwandhöhe:	max. 4,10 m bergseitig
Sockelhöhe:	max. 0,30 m

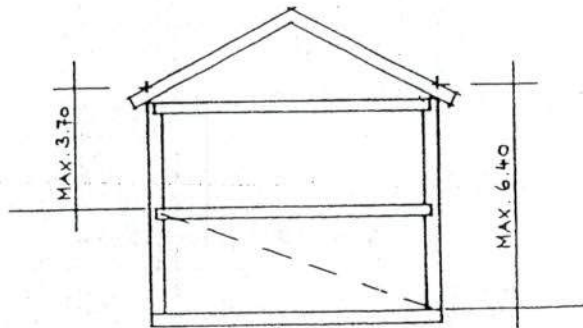
U + E + D



Kniestock:	max. 0,30 m
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	35° - 40°
Traufwandhöhe:	max. 3,70 m bergseitig max. 6,40 m talseitig
Sockelhöhe:	max. 0,30 m

Teilgebiet II

U + E + D



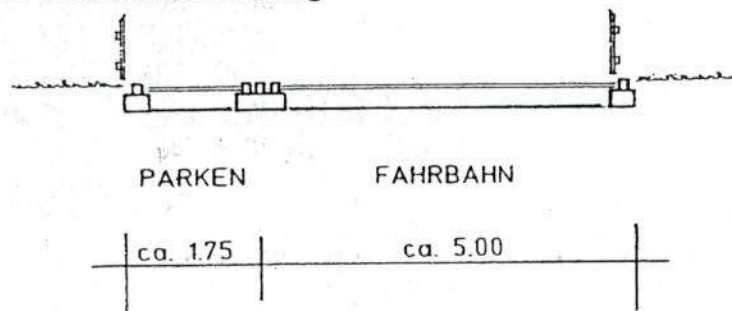
Kniestock:	max. 0,30 m
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25° - 30°
Traufwandhöhe:	max. 3,70 m bergseitig max. 6,40 m talseitig
Sockelhöhe:	max. 0,30 m

Erläuterungen: Kniestock: gemessen an der Aussenkante der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Dachsparren
Traufhöhe: gemessen ab OK Gelände (natürlich) bis Schnittpunkt Außenwand OK Dachhaut

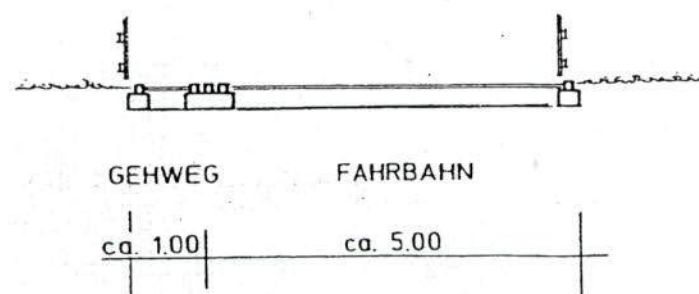
Straßen

Die im Regelquerschnitt genannten Maße sind Bestandteil der „Textlichen Festsetzungen“.

Lindenstraße / Werdenfelser Weg



Am Boberg



7. Stellplätze und Garagen

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) von höchstens 6,0 m bei Doppelgaragen und 3,0 m bei Einzelgaragen zulässig.
3. Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
4. Hinweis: Es soll angestrebt werden, die Zufahrten, Stellplätze und Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Decke).
5. Hinweis: Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so sollte ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten angeordnet werden.

8. Dachentwässerung

1. Die unverschmutzten Dachabwässer dürfen nicht in die Kanalisation geleitet werden und sind auf dem Grundstück versickern zu lassen. Ein Nachweis über Sickerungsfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.
2. Hinweis: Zur sparsamen Verwendung von Grundwasser sollten für die Gartenbewässerung Zisternen erstellt werden.

9. Wassergefährdende Stoffe

Hinweis: Das Baugebiet befindet sich einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich (Karst), sowie in der Nähe des Oberflächengewässers Schwarze Laber, wo mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist deshalb besondere Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 19 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4 BImSchV) wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

10. Wild abfließendes Wasser

Hinweise: Wegen der Hanglage des Baugebietes kann bei Starkregen oder Schneeschmelze trotz vorgesehener Kanalisierung Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet breitflächig in vorhandenen Geländemulden abfließen und Schäden anrichten.

In der vorhandenen Geländemulde im Planungsgebiet ist ein zeitweiser Niederschlagswasserabfluss möglich. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen

wie Kellerlichtschächte und Eingänge mit einem Sicherheitsabstand über Oberkante der geplanten Erschließungsstraße zu legen.

Soweit die Untergrundverhältnisse beurteilt werden können, kann je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigungen bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelzen oberflächennah Schichtwasser auftreten.

Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen und von Kellergeschossen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

11. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen

Hinweis: Grundsätzlich gilt, dass die natürliche Geländeoberfläche aufgenommen werden soll und auf Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern etc. weitgehend verzichtet werden sollte.

Aus topographischen Gründen ist dies teilweise sehr schwierig, deshalb werden folgende Punkte aufgenommen:

1. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abböschungen freigelegt werden.
2. Auf Stützmauern sollte weitgehend verzichtet werden. Sind Stützmauern unbedingt notwendig, so sind diese als Trockenmauern, Natursteinmauern o.ä. herzustellen und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

12. Höhenlage

Als Hinweis wird hier folgende Regel bekannt gegeben:

Die FOK EG darf maximal 0,30 m über OK natürlichem Gelände sein.

13. Forstamtliche Belange

Bei den Parzellen 1, 2 und 3 sind bei Verwendung von Festbrandstoffen 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 (Flur-Nr. 1224) erstellt werden.

14. Schallschutzmaßnahmen

Für das Gebäude auf Parzelle 39 ist zum Antrag auf Baugenehmigung ein Schallschutzgutachten anfertigen zu lassen.

15. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungen und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden (beschränkt auf Erdgeschoss) zulässig.
2. Leuchtreklamen und grelle Farben mit Wechsellicht sind unzulässig.
3. Bei Nasenschildern darf die Auskragung max. 60 cm von der Außenwand vorstehen.

16. Außenantennen

Hinweis: Antennenanlagen sind, so weit möglich, unter Dach zu bauen (Das Ortsbild soll nicht beeinträchtigt werden.).

17. Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dächer:

Satteldächer auf Haupt- und Nebengebäude.

Dachaufbauten sind zulässig, jedoch müssen diese kleinteilig und untergeordnet sein.

Die Dacheindeckung muss in ziegelroter Farbe erfolgen.

2. Dachüberstände:

Ortgang max. 20 cm

Traufe max. 50 cm

3. Außenwände:

Es sind Stein- und Holzhäuser zulässig.

Die Außenwände bei Steinhäusern sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen.

Teilweise Verwendung von Sichtbeton bzw. Holzflächen (aus gestalterischen Gründen) werden zugelassen.

Ornamentputze sind nicht zulässig.

Beim Sockel (der max. 30 cm hoch sein darf) ist darauf zu achten, dass keine Farbunterschiede vorhanden sind (Außenwandfarbe zu Sockelfarbe).

4. Fenster, Türen, Tore:

Sie sind hochrechteckig und kleingliedrig herzustellen.

5. Seitenverhältnis:

Taufseite zur Giebelseite muss mindestens 5 : 4 betragen.

18. Einfriedungen

1. Hinweis: Mauern sind weitgehend zu vermeiden. Hier wird nicht von Unzulässigkeit gesprochen, da aus topographischen Gründe eine Einfriedung aus Mauerwerk notwendig sein kann. Auch hier wird die Entscheidung durch die Baugenehmigungsbehörde getroffen.
2. Hauptsächlich sollen Holzzäune mit senkrechter und waagrechter Gliederung (z.B. Hanichelzaun), Hecken mit heimischen Bäumen und Sträuchern eingebaut werden. Maschendrahtzäune, die nur im „hinteren Grundstücksbereich“ zulässig sind, müssen mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden. Die Höhe an der Grenze zu öffentlichen Wegen darf max. 1,0 m betragen; im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich kann eine max. Höhe von 1,3 m zugelassen werden. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich jedoch speziell nach einer möglichen Verkehrssicherheitsgefährdung (Sichtdreieck freihalten).

19. Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen und laufend zu unterhalten. Je 300 m² Grundstücksfläche muss ein größerer Baum (heimische Gehölze) gepflanzt werden. Der Stammumfang muss mind. 18/20 betragen.

Nadelbäume sind grundsätzlich unzulässig.

Bei jedem Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Begrünungsplan vorzulegen.

20. Ausnahmen und Befreiungen

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich z. T. um einen weitgehend bebauten Bereich. Aus diesem Grunde wird auf den Bestandsschutz größter Wert gelegt. Bei Renovierungen, Sanierungen etc. sind die Auflagen des Bebauungsplanes herbeizuführen. Bei Neueindeckung eines Daches muss also nicht die Dachneigung verändert werden. Es müssen jedoch ziegelrote Dacheindeckungen verwendet werden.

04.08.1993/28.01.1994.

geändert:

15.09.2000/22.11.2000

NIKOLAUS MEIER
ARCHITEKT NM



Nittendorf, den 19. April 2001
Gemeindeverwaltung


Zausinger
1. Bürgermeister