

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GE1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3+4
- GE2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3+4, Anlagen nach § 8 Abs. 3 sowie Lebensmittelbetriebe
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- WH Wandhöhe
- a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- SD / PD / TD Satteldach / Pultdach / Tonnendach
- ↔ Einzuhaltende Firstrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten
- ↓ Einzuhaltende Richtung des Dachgefälles bei Pultdach

Nutzungsschablone:

- | | | | |
|-------|----------|------------------|--|
| GE .. | WH | Gebietsort | Wandhöhe talwärts |
| GRZ | GFZ | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,6 | 1,0 | Bauweise | Dachform
Dachneigung
Neigung PD bei b > 10 m |
| a | SD PD TD | | |
| | 5° - 20° | | |
| | 5° - 10° | | |
- Baugrenze
 - Baulinie
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 0,6 m Straßenverkehrsflächen mit Angabe d. Regelbreiten
 - ◀ Sichtdreieck
 - Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen als Grenzsäume (sh. auch textliche Festsetzungen)
 - Private Freiräume im Vorfeld von Gebäuden, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
 - Flächen für die Regenwasserbehandlung (Rückhaltung und Versickerung)
 - Zuleitung Oberflächenwasser / offenes Gerinne
 - Pflanzgebot Baum mit festgelegtem Standort
 - Pflanzgebot Gehölzpflanzung

B PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende / vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 460 Höhenlinien
- Böschungen im Zuge des Straßenbaues
- 1 Teilflächen-Nummerierung

HINWEIS
Bestandteil des Bebauungsplans sind auch die textlichen Festsetzungen sowie der Plan "Ausgleichsflächen und -maßnahmen" mit Festsetzungen

VERFAHREN

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ..12.12.2000 / 13.02.2001
- BEKANNTMACHUNG gem. § 2(1) BauGB 30.03.2001
- BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3(1) BauGB vom ..09.04.2001.. bis 23.04.2001
- BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE gem. § 4(1) BauGB vom ..07.05.2001.. bis 11.06.2001
- BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS 19.06.2001
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3(2) BauGB vom ..06.07.2001.. bis 06.08.2001
- SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10(1) BauGB **07. Aug. 2001**

Nittendorf, den **09. Aug. 2001**
Zausinger, 1. Bürgermeister

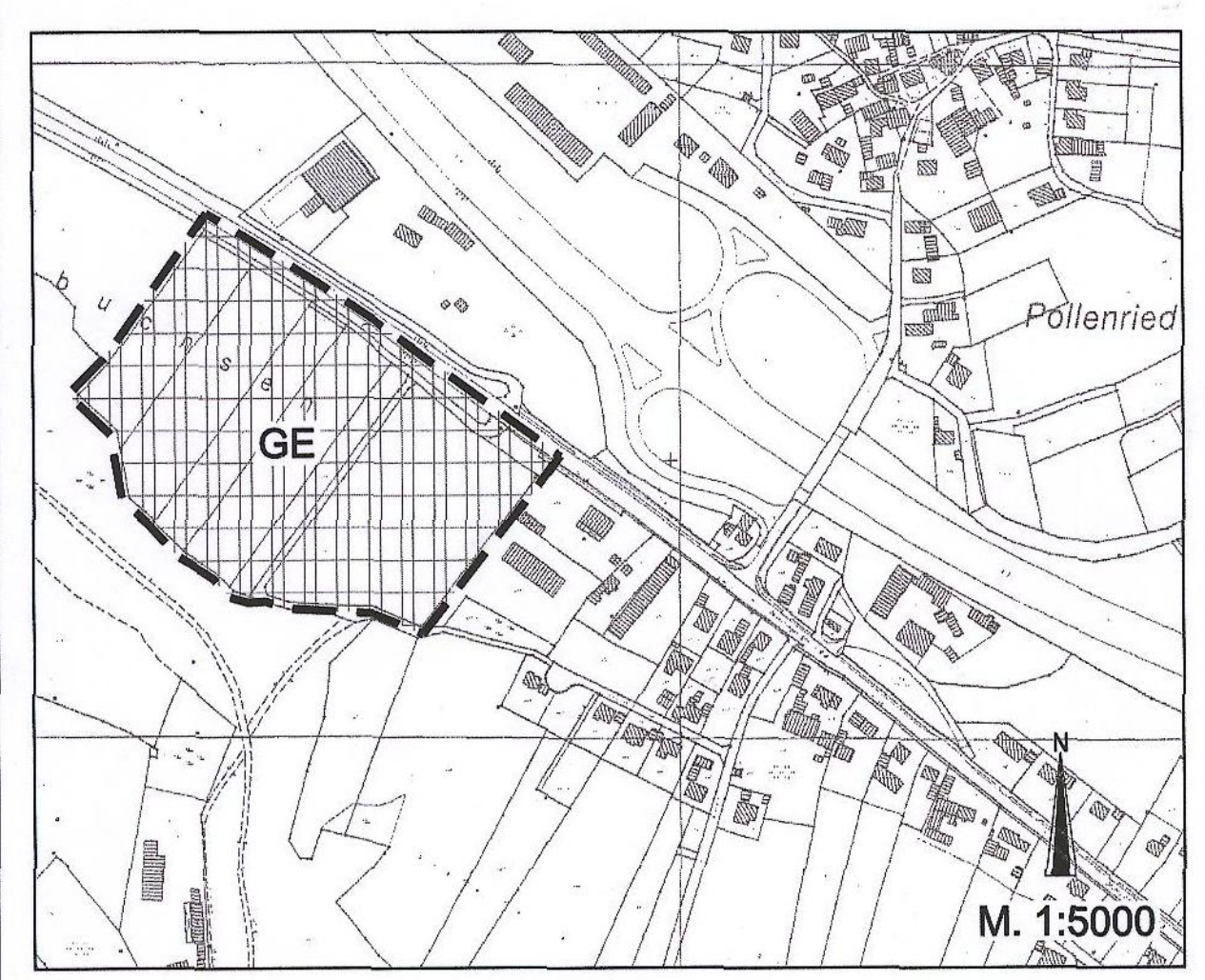
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am **31.08.2001** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seitdem zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Nittendorf, den **03.09.2001**
Zausinger, 1. Bürgermeister

Aufgestellt: Regensburg, den 11.04.2001
Geändert: Regensburg, den 02.07.2001

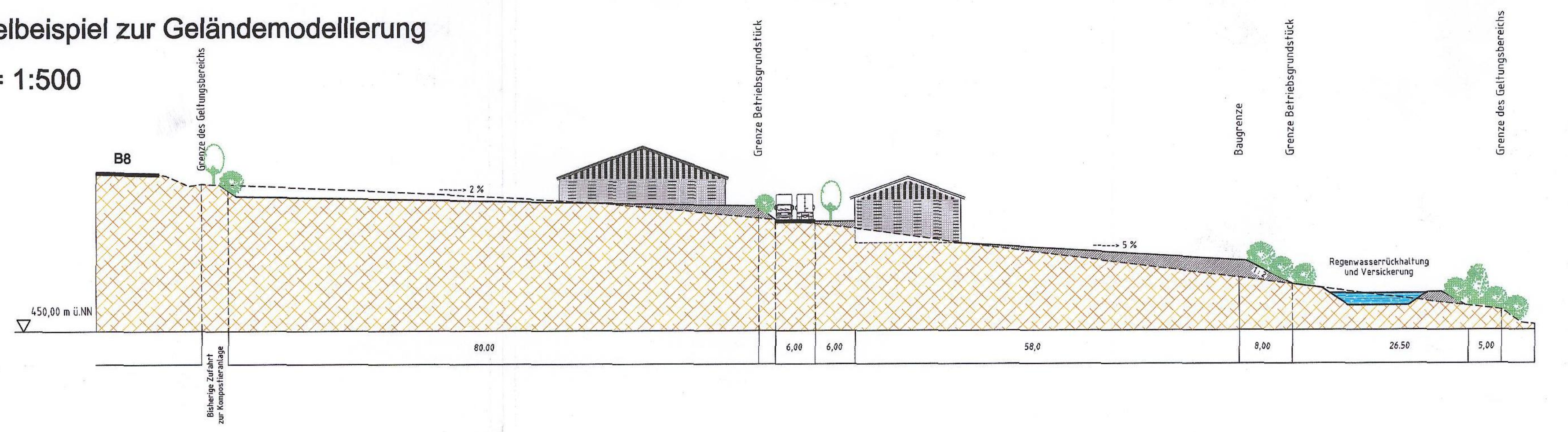
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"GEWERBEGEBIET STEINBUCHSE"
2354
Gemeinde Nittendorf
Landkreis Regensburg



rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)

Regelbeispiel zur Geländemodellierung

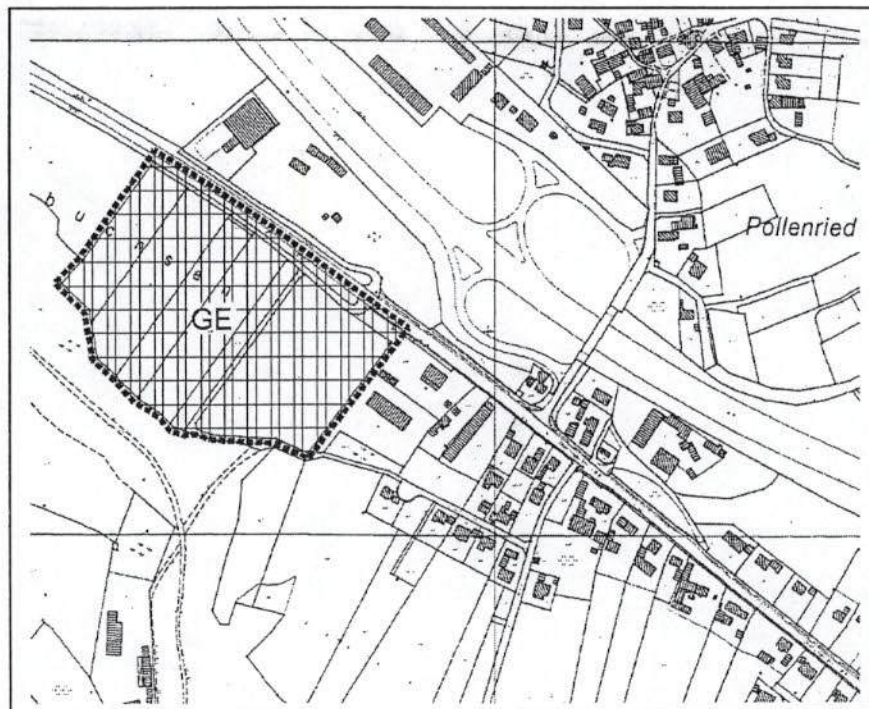
M = 1:500



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Steinbuchse"

Gemeinde Nittendorf
Lkr. Regensburg



533 201

Aufgestellt: Regensburg, den 11.04.2001
Geändert: Regensburg, den 02.07.2001

**rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)**


.....
U. Dykiert

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Steinbuchse"

Gemeinde Nittendorf

Lkr. Regensburg

Textliche Festsetzungen

INHALT

- 1 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise
 - 1.4 Stellplätze und Zufahrten
 - 1.5 Grünordnung
- 2 Festsetzungen nach § 9 Abs.1a BauGB (Ausgleichsmaßnahmen)
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO
 - 3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 3.2 Gestaltung der Außenanlagen
- 4 Sonstige Festsetzungen

TEXTLICHE HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
allgemein zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 (§ 1 (6) BauNVO)
nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 (§ 1 (5) BauNVO)
- GE2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Nur ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 2
(Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) (§ 1 (5) BauNVO)
nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4, Nutzungen
nach § 8 Abs. 3 sowie Lebensmittelbetriebe (§ 1 (5) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Grundflächenzahl (GRZ) §17 i.V.m §19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) §17 i.V.m §20 BauNVO
max. 0,6	max. 1,0

1.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Einzelbaukörper über 50 m Länge sind zulässig,
- es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Die Firstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Planzeichen.

1.4 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze für Betriebsangehörige und Kunden sind auf den Betriebsgrundstücken in ausreichendem Umfang vorzusehen; sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Je Betriebsgrundstück sind max. zwei Zufahrten zulässig; max. Breite einer Zufahrt 8,00 m.

1.5 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen mit einer 4-5-reihigen Pflanzung bestehend aus standortgerechten autochthonen Gehölzen einzugrünen (siehe Gehölzliste III). Die weiteren Flächen und der Umgriff des Regenrückhalte- und Versickerungsteiches sind außerhalb der Pflanzungen mit einer Landschaftsrasenmischung (RSM 7.2.2 Landschaftsrasen – Trockenlagen mit Kräutern) einzusäen. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bäume aus der Gehölzliste I (Straßenbäume) zu pflanzen. Die Eingrünung entlang der B 8 ist gem. Planeintrag mit Sträuchern und Bäumen der Gehölzlisten vorzunehmen.

Betriebsgrundstücke

Die Grundstücke sind zur landschaftlichen Einbindung zur freien Flur hin mit einer mindestens 4-5-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern mit 5 – 10% Laubbaumanteil (vgl. Gehölzlisten II und III) zu bepflanzen. Auffällige Blattfarben und -formen sowie dicht gepflanzte Nadelgehölze sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Je 300 m² Grundstücksfläche ist je ein Baum aus der Gehölzliste II zu pflanzen. Geschlossene Fassadenflächen größer als 50 m² sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Stellplätze sind heckenartig durch Strauch- und Baumpflanzungen zu gliedern (nach jedem 5. Stellplatz eine Baumpflanzung).

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Grenzsäume

Entlang künftiger Grundstücksgrenzen sind zwischen den einzelnen Betrieben insgesamt 4-5-reihige, zu öffentlichen Flächen 2-3-reihige Hecken aus heimischen Sträuchern mit 5 – 10% Laubbaumanteil (vgl. Gehölzlisten II und III) als Gliederungselemente vorzusehen.

Ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze sind beiderseits mind. 2,50 m breite Streifen als Pflanzflächen vom jeweiligen Besitzer bereitzustellen, anzulegen und zu pflegen.

Pflanzverbot

Pflanzverbot gilt aus gestalterischen Gründen (Orts- und Landschaftsbild) für alle Thujenarten, blau- und gelbgefärbte Nadelgehölze sowie sämtliche Zuchtformen von Nadelgehölzen. Ebenfalls unzulässig sind als Hecke gepflanzte Nadelgehölze.

Gehölzlisten für Neupflanzungen

Gehölzliste I: **Straßenbäume**

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus x lavalleyi</i>	Apfeldorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Gehölzliste II: **Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus communis</i>	Apfelbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Standorttypische Obstbäume	

Gehölzliste III: **Sträucher**

<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Anmerkung: Zur landschaftlichen Einbindung sind *Prunus spinosa*, *Ligustrum vulgare*, *Viburnum lantana* und *Cornus sanguinea* bevorzugt zu verwenden.

Pflanzqualität

Mindestpflanzqualität: Straßenbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16
Heister und Sträucher: 2 x verpflanzt

2 Festsetzungen nach § 9 Abs.1a BauGB (Ausgleichsmaßnahmen)

Größe der Ausgleichsfläche

Die Mindestgröße der ökologischen Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Steinbuchse wird auf 2,3 ha festgesetzt.

Lage der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf Fl.Nr. 144 Gmkg. Etterzhausen festgesetzt. Hinsichtlich der Lage und den festgesetzten Maßnahmen gelten die Darstellungen des Plans „Ausgleichsflächen und -maßnahmen“, der mit Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Oberboden

Der Oberboden ist auf der gesamten Fläche abzutragen und an geeigneter Stelle außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Naab wieder einzubauen.

Abtragung des Uferdammes

Außerhalb der bestehenden, geschlossenen Gehölzbestände ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen der Uferdamm flach abzutragen.

Abstimmungsgebot

Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen haben in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung	Satteldach, 5° - 20° Pulldach, 5° - 20°, 5° - 10° bei Gebäudebreiten über 10 m Tonnendach, max. Scheitelhöhe b/8
Dachdeckung	Ziegel- oder Betondachstein, Kupfer- oder Titanzinkblech bzw. sonstige farblich beschichtete Blechdeckungen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.
Fassaden	Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Wandhöhe	talseits max. 6,50 m <i>Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut</i>

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 11 BayBO zu beachten.

3.2 Gestaltung der Außenanlagen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Die Oberflächenversiegelung ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die Befestigung von Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breutfugiges Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrasen oder Kies vorzunehmen.

Einfriedungen

Sofern auf straßenseitige Einfriedungen nicht vollkommen verzichtet werden kann, sind diese um 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Nicht eingezäunt werden dürfen die im Plan gekennzeichneten bzw. durch Parzellierung entstehenden Grenzsäume zur freien Flur hin sowie die gekennzeichneten Flächen im Vorfeld von Gebäuden.

Zur Einfriedung der Betriebsgrundstücke sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig; Zaunsockel sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sowie an Einfriedungen sind nicht zulässig; sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben.

Werbeanlagen mit einer Größe über 1 m² sind nach Art 63 BayBO genehmigungspflichtig.

4 Sonstige Festsetzungen

Geländeangleichungen / Stützmauern

Aufschüttungen des vorhandenen Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Die Geländeangleichungen, insbesondere auch im Bereich der Grenzsäume zu den benachbarten Grundstücksgrenzen, sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle vorzunehmen und zu bepflanzen. Als Vorbild gelten die für die Landschaft typischen, mit Hecken und Feldgehölzen bewachsenen Geländekanten.

Stützmauern zur Sicherung des Böschungsfußes sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig und zu begrünen; sie sollten möglichst als Trockenmauer gestaltet werden.

Innerhalb der Betriebsflächen sind Stützmauern über 0,50 m nicht zulässig.

Hinweis: Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sollten sich immer am natürlichen Geländeverlauf entsprechend dem im Plan dargestellten „Regelbeispiel zur Geländemodellierung“ orientieren.

Schutzabstand zum südlichen Baugebietsrand

Um bei den Geländeangleichungen am südlichen Baugebietsrand Beeinträchtigungen der bestehenden Gehölzstrukturen zu vermeiden, darf hier sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen ein Streifen von mindestens 2 m nicht aufgefüllt werden.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.
(vgl. DIN 18915)

TEXTLICHE HINWEISE

Baugrund

Zusätzlich zu den vorliegenden Bodenuntersuchungen, die bei der Gemeindeverwaltung zu Einsichtnahme vorliegen, können weitere geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen angeraten sein.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Meldung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, mitzuteilen.

Regenwasserbehandlung

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollten für das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den Betriebsgrundstücken Regenrückhaltungen und Versickermöglichkeiten möglichst im Mulden-Rigolen-System (*siehe Anhang zur Begründung*) eingerichtet werden.
Zur Trinkwassereinsparung sollte das gesammelte Dachwasser nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.
Oberflächenwasser der Erschließungsstraße sollte möglichst als offenes Gerinne der Regenwasserbehandlungsanlage am Südrand des Baugebiets zugeführt werden.

Werbeanlagen

Geplante Werbeanlagen sind der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg, zu Zustimmung vorzulegen. Sie dürfen gem. § 9 Abs. 2 und 6 FstrG und § 33 Abs. 3 StVO i.V. mit Art 17 Abs. 2 BayBO nicht auf die Autobahn ausgerichtet sein und durch unerwünschte Ablenkungseffekte die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen.

Abfallbeseitigung Parzellen 1 und 2

Bei Teilung der Parzellen 1 und 2 ist die Anfahrbarkeit der nordwestlichen Teilflächen durch die Müllabfuhr nicht mehr sichergestellt. Daher sind in diesem Fall die Abfallbehältnisse am Tag der Abholung im Bereich der Wendeanlage bereitzustellen.

Schallschutz

Schlaf- und Ruheräume von Gebäuden mit Wohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Ziff. 1, die näher als 40 m an der Bundesstraße liegen, sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.