



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
nicht zulässig sind Anlagen nach § 6 Abs.2 Nr.6-8 sowie Anlagen nach § 6 Abs.3 BauNVO
- Nutzungsschablone:**

MI	II	Gebietsart	Vollgeschosse Höchstmaß
0,4	0,8	Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
U+E	SD	Bauweise	Gebäudetyp Dachform (SD=Satteldach)

- Bauweise, Baugrenzen**

 - o offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO
 - △ Zulässig sind nur Einzelhäuser
 - Baugrenze
 - Firstrichtung für Hauptgebäude
 - Verkehrsflächen**

 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen mit Angabe d. Regelbreiten
 - ▲ Grundstückszufahrt
 - Gehweg mit Treppen / Gehweg
 - Stellplätze für PKW
 - Grünordnung**

 - Öffentliche Grünflächen (dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden)
 - Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung mit Angabe der Mindeattiefe (sh. auch textliche Festsetzungen)
 - Pflanzgebot Baum mit festgelegtem Standort
 - Pflanzgebot Gehölzpflanzung
 - Sonstiges**

 - Vorgartenbereich, der nicht eingezäunt werden darf

B PLANLICHE HINWEISE

- / - - - Bestehende / vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Go vorgeschlagener Garagenstandort mit Firstrichtung
- 3 Parzellennummer
- vorhandene Einrichtung zur Stromversorgung (Verteilerkasten)
- 480 Höhenlinien
- bestehende unterirdische Leitung mit Bezeichnung
- Unterirdische Leitung mit Bezeichnung

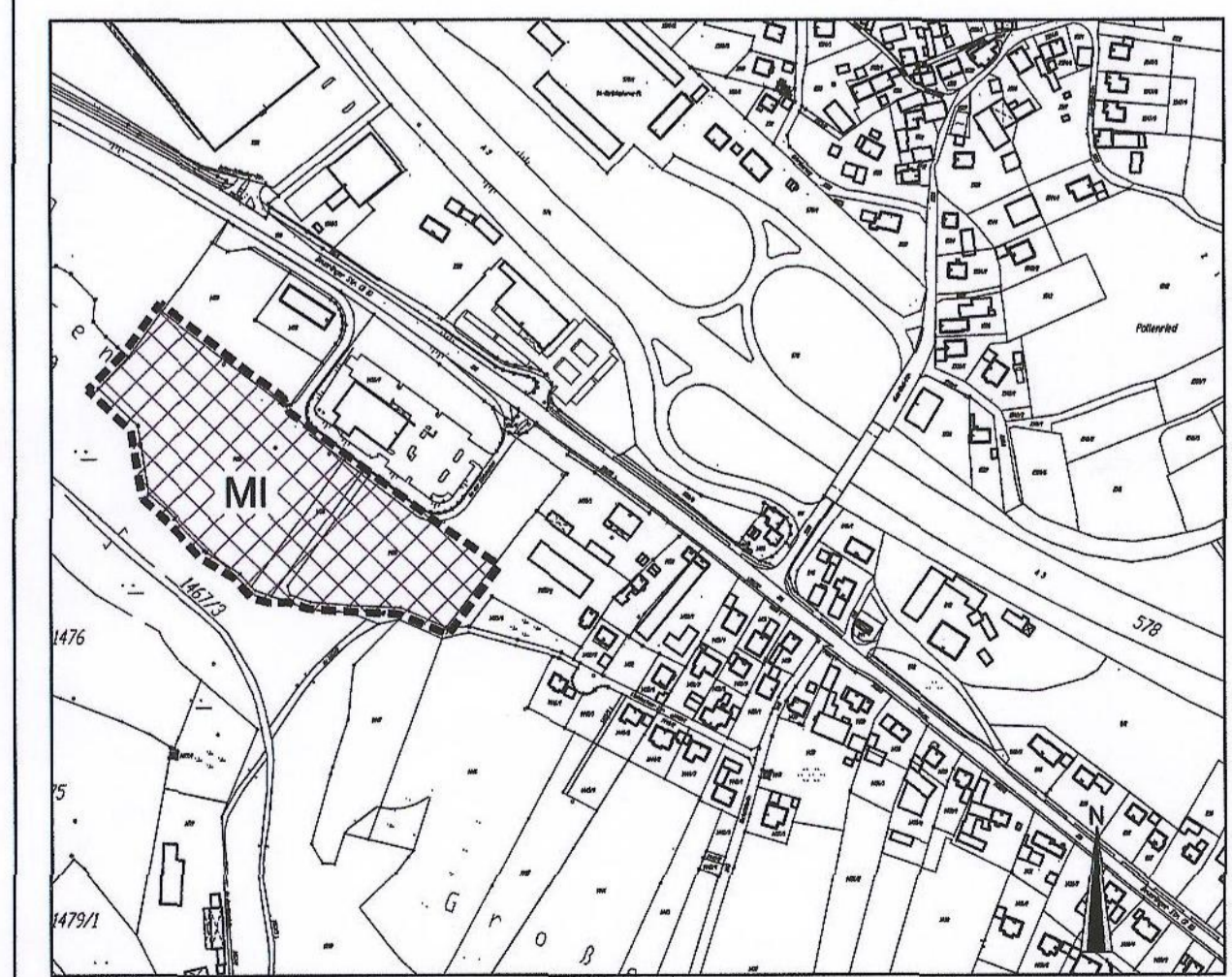
HINWEIS

Alle übrigen Festsetzungen behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

VERFAHREN

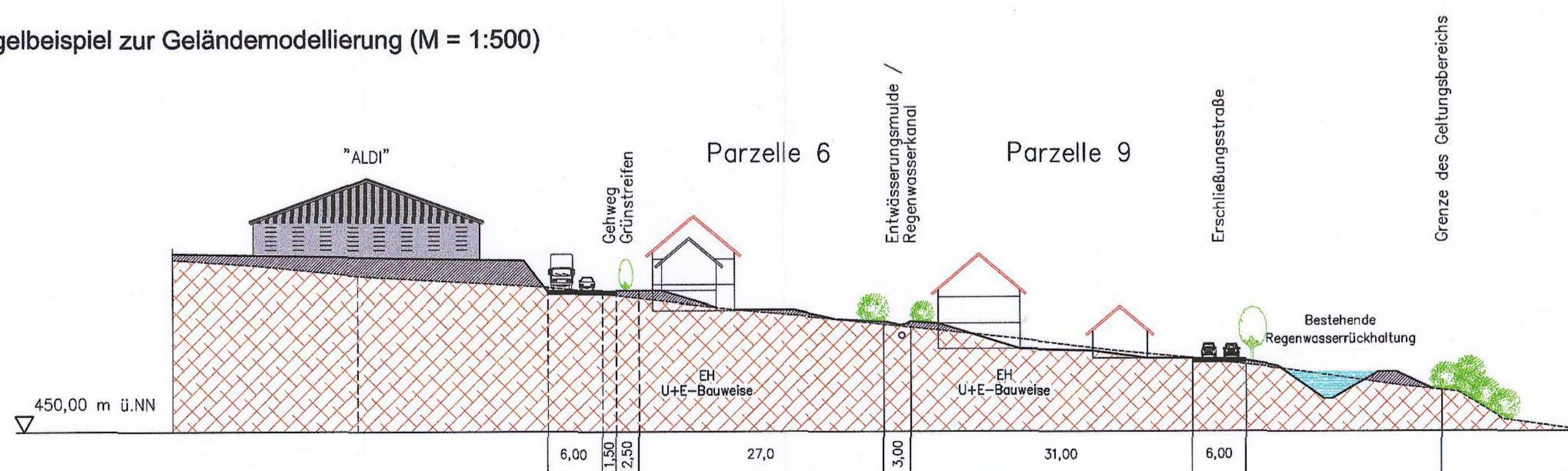
ÄNDERUNGSBESCHLUSS	17.02./15.06.2004
BEKANNTMACHUNG gem. § 2(1) BauGB	17.12.2004
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3(1) BauGB	vom 27.12.2004 bis 14.01.2005
BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4(2) BauGB	vom 09.12.2004 bis 14.01.2005
BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	15.02.2005
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3(2) BauGB	vom 07.03.2005 bis 07.04.2005
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10(1) BauGB	12.04.2005
Nittendorf, den 31.05.2005	<i>Knott</i> Knott, 1. Bürgermeister
Beschluß über Auflagen und Maßgaben im Flächennutzungsplan-Genehmigungsbescheid der Regierung der Oberpfalz vom 12.12.2005	am 17.01.2006
ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS	21.02.2006
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	31.03.2006
Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in Kraft. Die Planänderung 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 31.03.2006	<i>Knott</i> Knott, 1. Bürgermeister
Aufgestellt: Regensburg, den 14.06.2004	
Geändert: Regensburg, den 12.11.2004	
Regensburg, den 15.02.2005	
Regensburg, den 16.01.2006	

Bebauungs- und Grünordnungsplan "GEWERBEGEBIET STEINBUCHSE" Gemeinde Nittendorf Landkreis Regensburg 1. Änderung



rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)
Rechte: Sonstige Festsetzungen Seite 6

Hinweis: Regelbeispiel zur Geländemodellierung (M = 1:500)
(nicht bindend)



2254 (1. Ausd)

EBB INGENIEURGESELLSCHAFT mbH



ENTWICKELN · BERATEN · BETREUEN

Michael-Burgau-Str. 22a
D-93049 Regensburg

Telefon 0941/2004-0
Telefax 0941/2004-200

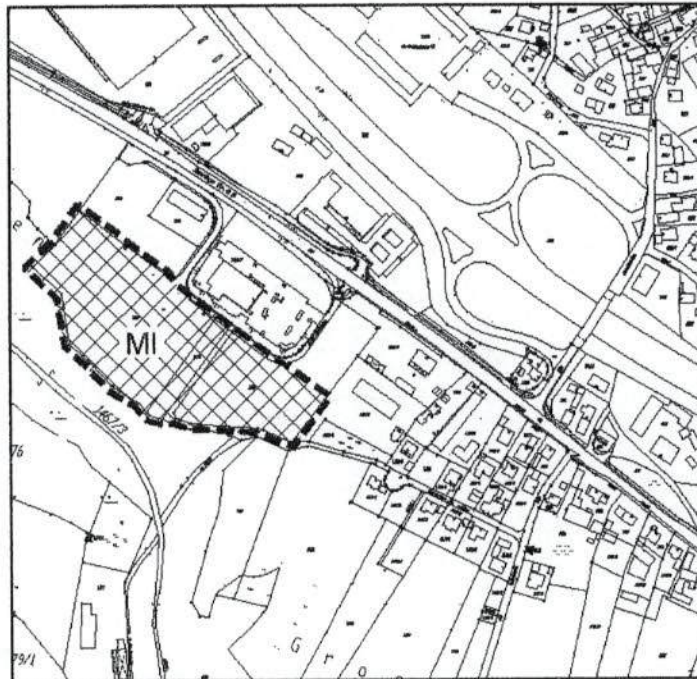
E-mail: ebb@ebb-gmbh.de
http://www.ebb-gmbh.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Steinbuchse"

1. Änderung

Gemeinde Nittendorf
Lkr. Regensburg



533 212

**rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)**

Aufgestellt: Regensburg, den 14.06.2004
Geändert: Regensburg, den 12.11.2004
Regensburg, den 15.02.2005
Regensburg, den 16.01.2006

*Beachte: Sonstige Festsetzungen Seite 6
(Bebaubarkeit der Grundstücke)*

U. Dykiert

"Gewerbegebiet Steinbuchse"

1. Änderung

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 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten
 - 1.5 Grünordnung
- 2 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

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sowie Anlagen nach § 6 Abs. 3 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. 0,4	max. 0,8

Anzahl der Wohneinheiten (WE): max. 2 WE je Einzelhaus

1.3 Bauweise

Für Parzellen mit Wohnnutzung wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.
Die Firstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Planzeichen.

Höhenlage von Anlagen, die in Bezug auf die Erschließungsstraße hangabwärts liegen sowie Parzellen 1, 16 und 17:

Hauptgebäude: $H_{EFOK} = H_{Str} + \text{maximal } 0,30 \text{ m}$

Ausnahme: Parz. 5,6 und 7: $H_{EFOK} = H_{Str} + \text{maximal } 0,70 \text{ m}$

Höhenlage von Anlagen, die in Bezug auf die Erschließungsstraße hangaufwärts liegen (Parz. 8 - 14):

Hauptgebäude: $H_{EFOK} = H_{Gel} + \text{maximal } 1,80 \text{ m}$

Stellplätzen, Garagen und Carports: $H_{Str} + \text{maximal } 0,15 \text{ m}$

(H_{EFOK} = Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses)

(H_{Str} = Straßenniveau an der Mitte der festgesetzten Zufahrt)

(H_{Gel} = Höhe des natürlichen Geländes)

Für Parzellen mit gewerblicher Nutzung gelten die bisherigen Festsetzungen.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und 7 BauNVO), Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten wobei Stellplätze in Garage od. Carport mitgerechnet werden.

1.5 Grünordnung

Privatgrundstücke

Die Grundstücke sind zur freien Flur hin als Ortsrandeingrünung und als Pufferfläche zur angrenzenden Biotopfläche mit einer mindestens 2-3-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern mit 5 – 10% Laubbaumanteil (vgl. Gehölzlisten II und III) zu bepflanzen. Die Tiefe der Pflanzfläche ist im Plan durch Maßeintrag festgesetzt.

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

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Folgende grünordnerische Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

- öffentlichen Grünflächen,
- Pflanzverbote
- Gehölzlisten für Neupflanzungen
- Pflanzqualität

2 Ausgleichsmaßnahmen

Die bisherigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit

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

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Wohngebäude

Bautypen	U+E+D
Proportionen	Klare rechteckige Baukörper
Kniestock	max. 0,30 m; es gilt das außen gemessene Maß von OK Rohdecke bis UK Sparren
Wandhöhe talseits	max. 6,20 m (Parzelle 5-7 max. 6,50 m) <i>Als Wandhöhe gilt das talseitige Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut. Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.</i>
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachform und Dachneigung	Satteldach, Neigung: 38°-42° Pultdach bei Niedrigenergiehäusern, Neigung: 10°-14°, Traufe talseitig
Dachdeckung	Kleinteilige ziegelrote Deckung
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0,50 m Dächer über Hauseingängen, Balkonen od. Terrassen dürfen bis zu 2,00 m auskragen, sofern die Auskrragung abgebändert wird.
Dachaufbauten	Dachgauben sind nur als stehende Formate von max. 2,50 m ² Ansichtsfläche zulässig; Mindestabstand der Gauben vom Ortgang: 2,50 m Mindestabstand der Gauben untereinander: 1,20 m Stand-, Zwerch- od. Scheingiebel sind nur mit max. 1/3 der Breite der Hauptfassade im mittleren Bereich zulässig Dacheinschnitte sind unzulässig Sonnenkollektoren sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.

Gewerbliche Gebäude

Für die Gestaltung gewerblicher Gebäude gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude nur sind in eingeschossiger Bauweise zulässig und hinsichtlich ihrer Dachform und Dachdeckung (ausgenommen Carports) dem Hauptgebäude anzugleichen.

Wandhöhe	max. 3,00 m <i>Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut. Die natürlichen und fertiggestellten Geländehöhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.</i>
Grenzbaurecht	Für Grenzgaragen sind in Abweichung von Art. 7 Abs. 4 BayBO auch größere Wandhöhen zulässig bei Garagen mit einer Gesamtnutzfläche bis 50 m ² (Nutzflächen in Dach- und Kellerräumen werden nicht mitgerechnet), einer Gesamtlänge von max. 8 m und einer max. Wandhöhe am Einfahrtbereich von 2,80 m. Hierfür wird ein Grenzbaurecht nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.
Dach	wie Hauptgebäude
Dachgauben	nicht zulässig
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m, (Grenzgaragen ohne Überstand) Traufe: max. 0,50 m

Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel, Erker und Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen sind profil- und höhengleich auszuführen, wobei sich der Nachplanende anzupassen hat.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 11 Abs. 1 BayBO zu beachten.

3.2 Gestaltung der Außenanlagen

Einfriedungen

Für folgende Bereiche gilt ein Einfriedungsverbot zur Straße hin:

- vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m
- für die im Plan gesondert gekennzeichneten Vorgartenbereiche

Sofern im übrigen Bereich des Grundstücks auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder...
- mit senkrecht gelatteten Holzzäunen vorzunehmen.

An rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind alternativ auch Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe zulässig.

Höhe der Zäune: max. 1,20 m; gewerbliche Grundstücke bis max. 1,80 m

Höhe der Sockel: max. 0,10 m

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

- Oberflächenversiegelung und Beläge.
- Werbeanlagen

4 Sonstige Festsetzungen

Geländeangleichungen / Stützmauern

Aufschüttungen oder Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Geländeangleichungen, insbesondere auch im Bereich der Grenzsäume zu den benachbarten Grundstücksgrenzen, sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle vorzunehmen und nach Möglichkeit 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. Ab einer Höhe von 0,50 m sind Absturzsicherungen vorzusehen (gem. Art. 17 BayBO).

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

Hangsicherung im Bereich der Wendeanlage

Die im Zuge der Errichtung der Wendanlage mit Stellplätzen erforderlichen Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die max. zulässigen Höhen übersteigen. Zur Hangsicherung sind hier auch Gabionenwände zulässig.

Bebaubarkeit der Grundstücke

Wegen der Emissionen der angrenzenden Kompostieranlage sind im gesamten Baugebiet schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) erst dann zulässig, wenn die Anlage des Landkreises an einen anderen Standort ausgesiedelt ist. Dies ist spätestens zum 31.12.2008 der Fall.

Baulicher Schallschutz

Fenster von Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind in Schallschutz-Isolierverglasung mit einem Schalldämmmaß $R_w > 35$ dB auszuführen.

Folgende sonstige Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

- Schutzabstand zum südlichen Baugebietsrand
- Bodenschutz

1. Änderung

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„GE Steinbuchse“, Gemeinde Nittendorf

Textliche Hinweise

TEXTLICHE HINWEISE

Die textlichen Hinweise der bisherigen Planfassung behalten weiterhin ihre
Gültigkeit