

**FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"II DOMSPATZENSTRASSE ETTERZHAUSEN"  
DES MARKTES NITTENDORF**

Auf Grund der §§ 2 ABS, 1.9, 9.10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 688), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 688);

Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30);

erlässt der Markt Nittendorf den Bebauungsplan "II Domspatzenstraße Etterzhausen", bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... als

**Satzung.**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planblatt. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 166/24, 166/27, 166/28, 166/30 jeweils Gemarkung Etterzhausen.

Das Planblatt ist Bestandteil dieser Satzung.

**I Festsetzungen durch Planzeichen**

1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet mit Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Einzelhaus auf 2 WE.

2 Maß der Baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- II maximal zulässige Anzahl der Geschosse
- GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl
- GRZ maximal zulässige Geschossflächenzahl

Wandhöhe max. maximal zulässige Wandhöhe

Firsthöhe max. maximal zulässige Firsthöhe

Dachhöhe max. maximal zulässige Dachhöhe

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze Hauptgebäude
- Baugrenze Nebenanlagen
- ➔ Richtung Hauptgebäude

4 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Fuß- und Radweg

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b und Abs. 6 BauGB)

- Grundstückfläche mit privaten Grün
- Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen mit Standortbindung
- Anpflanzung von standortgerechten Hecken mit Standortbindung
- Landschaftsschutzgebiet

6 Sonstige Planzeichen

- PD Pultdach
- SD Zeltdach
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- E Einzelhaus
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**II Hinweise durch Planzeichen**

- bestehende Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Höhenlinie NN
- ca. Grundstücksgrößen mit Parzellennummer
- vorgeschlagene Nebengebäude
- vorgeschlagene Hauptgebäude

**III Textliche Festsetzungen**

1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO mit folgender Nutzungseinschränkung festgesetzt: Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

2.1 Als zulässiges Maß gelten die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Maße der baulichen Nutzung.  
2.2 Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3 Bauweise - Abstandsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Als zulässige Bauweise gelten die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweisen.  
3.2 Es gelten die Abstandsflächen nach der BayBO.

4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Als max. zulässige Wand- und Gebäudehöhe gelten die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Wandhöhen in den Systemschnitten 1 bis 5.  
4.2 Als max. Traufhöhe wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut festgelegt.  
4.3 Als Fußpunkt baulicher Anlagen wird das natürliche Gelände festgelegt.  
4.4 Die Firsthöhe definiert die maximal zulässige Gebäudehöhe und somit die maximal zulässige Gebäudebreite.

5 Dächer Haupt- und Nebengebäude  
(§ 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Im Baugebiet sind für die Hauptgebäude gleichzeitige Satteldächer, mit einer Dachneigung von 35° bis 40° vorgesehen.  
5.1.2 Bei Satteldächern (Systemschnitt 1) darf die Höhe des Kniestocks max. 0,75 cm betragen. Gemessen wird Außen von der O.K. Rohdecke bis zum Schnittpunkt U.K. Sparren mit der Außenwandfläche.  
5.2.1 Bei Pultdächern sind Kniestöcke unzulässig.  
5.3 Im Baugebiet sind für die Hauptgebäude Zeltedächer mit einer Neigung von 10° bis 20° vorgesehen.  
5.3.1 Bei Zeltedächern sind Kniestöcke unzulässig.  
5.4 Im Baugebiet sind für die Hauptgebäude Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 7° vorgesehen.  
5.5 Die Dachneigungen der Nebengebäude müssen den Dächern der Hauptgebäude angepasst werden.  
5.6 Auf den Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig. Diese können ausnahmsweise begründet werden.

6 Flächen für Nebenanlagen und Einfriedungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.  
6.2 Nebenanlagen müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie müssen sich in der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude angleichen.  
6.3 Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 1,40 cm betragen. Die Sockelhöhe darf hierbei bis zu 30 cm betragen. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind Sockel unzulässig.  
6.4 Erschließungsflächen auf dem Privatgrundstück sind wasserdurchlässig / versickerungsfähig zu gestalten.

7 Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Art. 52 BayBO)

7.1 Pro Wohneinheit sind im Gebiet 2 Stellplätze nachzuweisen.

8 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

8.1 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen im Baugebiet sind ab einer Höhe von 0,50 m genehmigungspflichtig. Die Geländeänderungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

9 Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

9.1 Anbauten, Zwerghelme, Vordächer, Wintergärten, Balkone, Loggien  
Die genannten Anbauten sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen.

9.2 Dach  
9.2.1 Sonnenkollektoren / Module und Photovoltaikanlagen sind zu einer rechteckigen Grundform zu ordnen und zusammenzufassen.  
Aufänderungen sind nicht zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Flachdächer.  
9.2.3 Für die Sattel-, Pult und Zeltedächer sind grundsätzlich nur Dachformsteine aus Ziegel oder Beton in Rottionen zulässig.  
9.2.4 Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.  
9.2.5 Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern in Form von Spitz-, Giebel oder Schiepdachgauben zulässig.  
9.2.6 Die akkumulierte Gesamtbreite der einzelnen Gauen darf maximal die Hälfte der Traufbreite einer Dachseite betragen.

9.3 Fassaden, Fenster, Türen, Tore

9.3.1 Stark strukturierte und gemauerte Putzflächen und Verkleidungen sind unzulässig.

9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b und Abs. 6 BauGB)

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Wege, Zufahrten, Stellplätze unversiegelt zu belassen, zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste) zu bepflanzen.

9.2 Private Stellplätze sind mit einer naturnahen Hecke einzugrünen.

9.3 Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

9.4 Vorhandene Gehölze (Bäume und Sträucher) auf den Grundstücken sind bei Abgang artgerecht nachzupflanzen.

9.5 In der im Planblatt eingezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen / Bäumen sind Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 Pflanzenlisten:

Qualitäten und Mindestgrößen:  
Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen  
Pflanzenarten: Bäume I. Ordnung: Bäume/Hochstämme mind. 3x verpflanzt im Ballen, Stammumfang 16-18 cm.  
Bäume II. Ordnung: Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.  
Obstbäume: Hochstämme mindestens 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.

Bäume I. und II. Ordnung:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Acer campestre (II)     | Feld-Ahorn   |
| Acer platanoides (I)    | Spitz-Ahorn  |
| Acer pseudoplatanus (I) | Berg-Ahorn   |
| Malus sylvestris (II)   | Holzappel  |
| Quercus robur (I)       | Stiel-Eiche  |
| Sorbus aria (II)        | Mehlbeere  |
| Sorbus aucuparia (II)   | Eberesche, Vogelbeere  |
| Tilia cordata (I)       | Winter-Linde   |
| Obstbaum (II)           | Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge (Sorten in Abstimmung mit dem Kreisfachberater) |

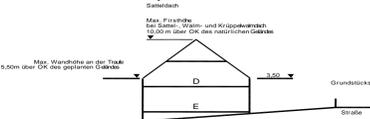
Sträucher:

- |                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Amelanchier lamarckii      | Felsenbirne                |
| Carpinus betulus           | Hainbuche                  |
| Cornus mas                 | Hartrieegel, Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea           | roter Hartrieegel          |
| Corylus avellana           | Gemeine Hasel              |
| Crataegus monogyna         | Eingriffeliger Weißdorn    |
| Crataegus laevigata 'spec' | Zweigfelliger Weißdorn     |
| Euonymus europaeus         | Pflaflenzüchen             |
| Fagus sylvatica            | Rotbuche                   |
| Ligustrum vulgare          | Liguster                   |
| Lonicera xylosteum         | Heckenkirsche              |
| Rhamnus frangula           | Faulbaum                   |
| Prunus spinosa             | Schlehe                    |
| Rosa canina                | Hundsrose                  |
| Sambucus nigra             | Schwarzer Holunder         |
| Viburnum Lantana           | Wolliger Schneeball        |
| Viriburnum opulus          | Gewöhnlicher Schneeball    |

Dachbegrünung:  
Achillea tomentosa, Diathus cathusianorum, Dianthus plumaris, Hieracium pilosella, Koeleria glauca, Petrorhagia saxifraga, Saponaria ocyroides, Saxifraga paniculata, Sempervivum spec., Thymus serpyllum



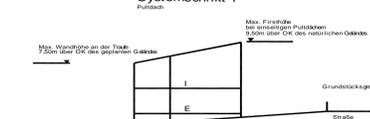
Systemschnitt 1  
Satteldach



Systemschnitt 2; 3  
Satteldach oder Zeltach



Systemschnitt 4  
Pultdach



Systemschnitt 5  
Flachdach



**IV Textliche Hinweise**

1 Leitungs- und Baumschutzabstände

Bei der Führung von Baumplanzen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu Leitungen und Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen oder anderen baulichen Maßnahmen ist der gleiche Abstand zu den jeweiligen Wurzelbereichen von Bäumen einzuhalten. Werden die Mindestabstände unterschritten, so sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen.

2 Bodendenkmäler / Bodendenkmale

Sämtliche Boden-Bodenschichten und Funde sind gemäß Art. 6 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg anzuzeigen.

3 Grundwasserschutz

Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen gegen Eindringen von Grund- und Schichtenwasser ist vom Bauherr zu prüfen und bei Erfordernis um zu setzen.

4 Regenwasserrückhaltung

Zur Reduzierung des Niederschlagswasseranteils in der Mischkanalisation wird empfohlen auf den Bauparzellen Regenwasserzisternen zu errichten.

<b>Inkrafttreten</b>	
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diese Satzung entsprechen oder widersprechen außer Kraft.	
Markt Nittendorf, den xx.yy.zz..... Max Knott Erster Bürgermeister	
<b>Aufstellungsvermerke</b>	
<b>A</b>	Der Marktrat hat am xx.yy.zz beschlossen, den Bebauungsplan "II Domspatzenstraße Etterzhausen" aufzustellen und das Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung durchgeführt. Der Beschluss und die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Siegel Markt Nittendorf, den xx.yy.zz..... Max Knott Erster Bürgermeister	
<b>B</b>	Im Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Einbringung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
<b>C</b>	Am xx.yy.zz wurde der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand xx.yy.zz) vom Marktrat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ersorblicher Bekanntmachung erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.yy.zz bis einschließlich xx.yy.zz im Baumarkt des Marktes Nittendorf.
Siegel Markt Nittendorf, den xx.yy.zz..... Max Knott Erster Bürgermeister	
<b>D</b>	Der Marktrat Nittendorf hat am xx.yy.zz den Bebauungsplan "II Domspatzenstraße Etterzhausen" mit Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.yy.zz. als Satzung beschlossen.
Markt Nittendorf, den xx.yy.zz..... Max Knott Erster Bürgermeister	
<b>E</b>	Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Kreisblatt des Landkreises Regensburg vom xx.yy.zz in Kraft getreten. Die Unterlagen wurden im Baumarkt des Marktes Nittendorf ausgestellt.
Markt Nittendorf, den xx.yy.zz..... Max Knott Erster Bürgermeister	

**BEBAUUNGSPLAN  
"II DOMSPATZENWEG ETTERZHAUSEN"**

Markt Nittendorf      Entwurf      Landkreis Regensburg

**STADTUM RAUM**  
DIPLOMINGENIEURE  
MARTINA DIETRICH    STEPHAN DIETRICH  
UND KOLLEGEN

BBP gez. Stephan Dietrich Maßstab 1:1000