

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nutzungsschablone**
  - Art der Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Geschosflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - max. Anzahl der Wohneinheiten
  - Bauweise
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - § 1 bis 11 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
  - 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
  - 0,8 max. zulässige Geschosflächenzahl, hier 0,8
  - II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
  - max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)**
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - öffentliche Grünfläche

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 2004 Flurstücknummer
- Maße in Metern
- Vorgeschlagene Parzellierung
- Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen im Straßenraum
- möglicher Standort Kinderspielplatz

## PRÄAMBEL

Die Stadt Nittenau erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Annahaid“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

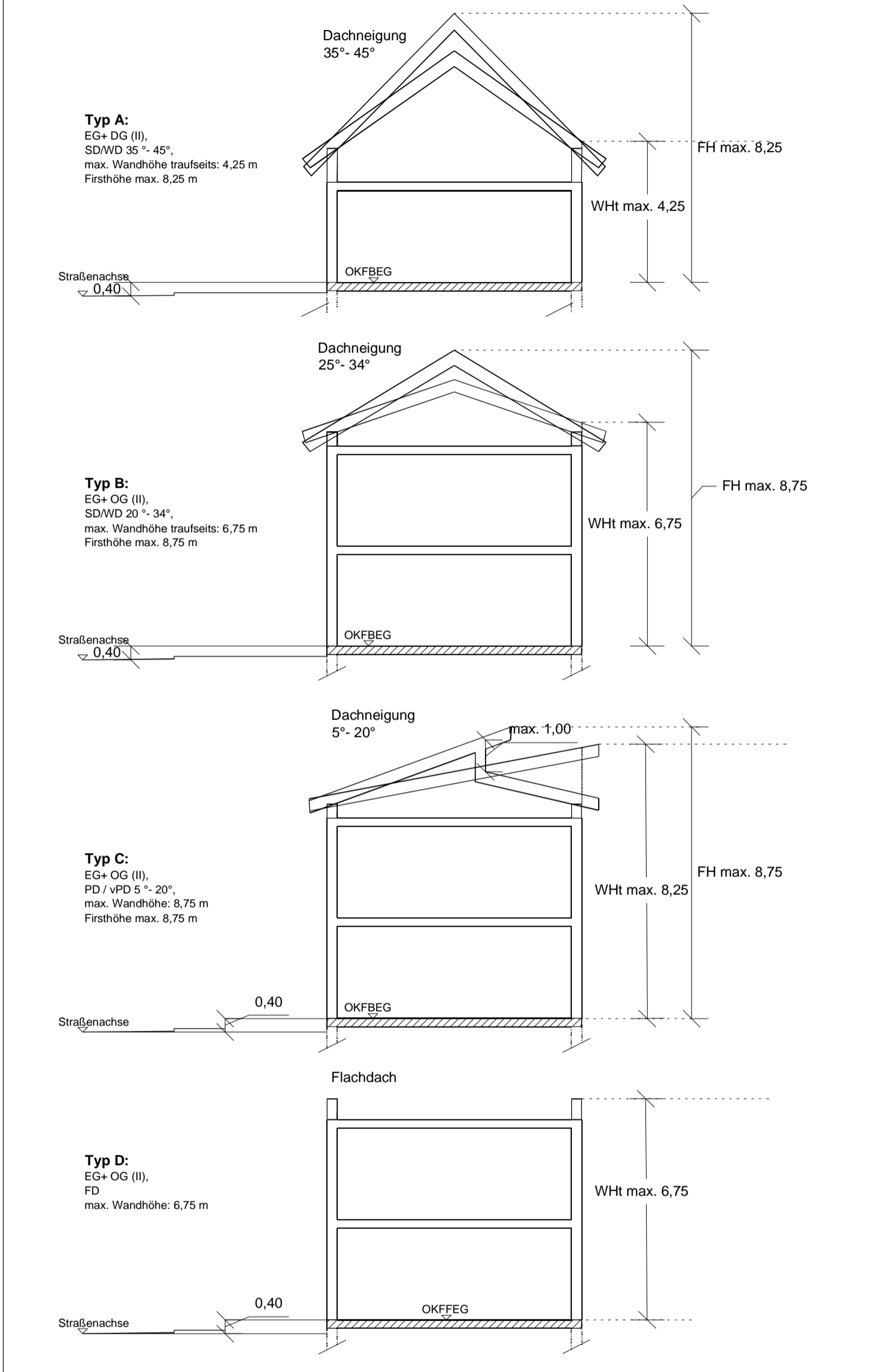
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Die Baufächen sind festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
    - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschosflächenzahl (GFZ 0,8) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,60 überschritten werden.
    - Die Gesamtlänge von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.
    - Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
    - Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) beträgt bei Gebäuden mit
      - Sattel- oder Walmdächern von 20° bis 45° max. 4,25 m,
      - Sattel- oder Walmdächern 25°-34° max. 6,75 m,
      - Puttdächern bis 20° max. 8,25 m
      - Flachdächern max. 6,75 m
Gemessen wird von Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zur Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Skizze).
    - Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) darf max. 40 cm über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte liegen (siehe Skizze).
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
    - Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine 3 m breite Zone, von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind dort ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m.
    - Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich gemäß der Bayerische Bauordnung (BayBO). Abweichend von Art. 6 der BayBO beträgt die Abstandsfläche 1 H. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen 1/2 H, jedoch mind. 3 m.
  - Stellplätze, Garagen und Carports**
    - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen bis 50 m<sup>2</sup> nur ein weiterer Stellplatz erforderlich.
    - Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Carports müssen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
  - Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
    - Im Straßenraum sind an geeigneten Stellen mindestens 23 Laubbäume 1. Wuchsklasse zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zufahrten zu Grundstücken sind bei den Baumstandorten zu berücksichtigen. Mindestqualität der Pflanzung: Hochstamm, 3x verpflanz, 18/20cm Stammumfang. Für die Pflanzung ist je Baum eine Baumgrube mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 16,00 m<sup>2</sup> je Baum herzustellen. Die Baumgruben sind vor Befahren und Verdichtung zu schützen und vollständig von Versiegelung freizuhalten. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, ist der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten herzustellen. Als Baumarten sind standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante und möglichst heimische Laubgehölze zu wählen. Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten.
    - Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist dauerhaft als offene extensive Grünlandfläche zu erhalten und darf maximal 2 x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. Private Nutzungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.
    - Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gem. Art. 7 BayBO wasserunfähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist unzulässig. Der Boden ist wasserunfähig zu belassen oder herzustellen. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
    - In den Baufächen ist abhängig von der Grundstücksgröße in jedem Baugrundstück mindesten ein Baum zu pflanzen. Bei Grundstücksgrößen ab einer Größe von 600 m<sup>2</sup> ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. Wuchsklasse mit Mindestqualität 3xv 16/18 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Grundstücksgrößen bis zu 600 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung (mind. Stammumfang 14-16 cm oder bei Obstgehölzen 12-14cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen gleicher Qualität vorzunehmen. Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten oder die Kreisfachberater für Gartenkultur und Landschaftspflege am Landratsamt Schwandorf hinzuzuziehen.
    - Im gesamten Plangebiet sind die Vorgärten der Gebäude auf der gesamten Fläche zwischen angrenzender öffentlicher Erschließung und Gebäudekante wasserundurchlässig und mit Mutterboden anzulegen sowie mit raumwirksamem, klimaresilientem und insektenfreundlichen Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig ist ein max. 30 cm breiter Spritzschicht-Traufstreifen aus Kies- oder Steinerschüttung entlang der Gebäudekante sowie der erforderliche Hauszugang. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen ist unzulässig. Alle Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.
    - Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme (Bezug) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 164,138 Wertpunkten ermittelt. Zum Ausgleich sind planexterne Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sollen mit dem zu erbringenden forstwirtschaftlichen Ausgleichsbedarf von ca. 3,5 ha Größe kombiniert werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf abzustimmen.
  - Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (FCS) sind im Plangebiet an fachlich geeigneten Stellen 10 Fledermauskästen anzubringen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf abzustimmen.

Für verlorengehende Zauneidechsenhabitate sind vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen an fachlich geeigneten Stellen in unmittelbarem Umfeld des Plangebietes Strukturelemente für Reptilien aufzubauen (Sandinseln und Holz-/Steinhaufen). Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf abzustimmen.
  - Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**
    - Gehölzfallungen und Rodungen dürfen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen.
    - Nach erfolgter Rodung ist entlang der östlichen Plangrenze ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Der Schutzzaun ist bis zur vollständigen Bebauung der Flächen entlang der östlichen Plangrenze funktionsfähig zu erhalten.
    - Die sich im Plangebiet befindlichen Ameisenester sind vor jeglichem Eingriff in den Waldbestand fachgerecht umzusiedeln. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf abzustimmen.
    - Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Außenbereich von Gebäuden Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutensuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung). Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung zielgerichtet und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die Festsetzung gilt sowohl für die öffentliche Starenbeleuchtung, als auch für Privatflächen.
    - Für die Durchführung der Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist eine ökologische Baubegleitung durch einschlägig qualifizierte Gutachter mit artenschutzfachlichem Arbeitsschwerpunkt erforderlich. Die Mitarbeiter der ökologische Baubegleitung sind der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu benennen.
    - Aus Gründen des Bodenschutzes ist der vor Ort geborgene Oberboden bei der Herstellung von Vegetationsflächen in der Stadt Nittenau wiederzuverwenden. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731:1998-05 anzuwenden. Eine externe Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen setzt eine Analytik nach den Vorgangewerten der BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 sowie eine Status-Quo Untersuchung im Verwertungsbereich voraus.
- Örtliche Bauvorschriften**  
Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
    - Vollstamm-Holz Häuser, oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech oder Ähnlichem sind unzulässig.
    - Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne oder reflektierende Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig.

- Dachgestaltung (Art. 98 BayBO) (siehe Skizze)**
  - Die Dächer sind auszuführen als:
    - Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 45° oder als
    - Puttdach mit einer Neigung von 5° bis 20°. Bei versetzten Puttdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.
    - oder als Begrünte Flachdächer
  - Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei
    - Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 8,75 m,
    - Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,25 m,
    - Puttdächern max. 8,75 m.
Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zum First.
  - Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schieppgauben auszuführen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.
  - Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerggiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerggiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.
  - Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortsgang von 1,20 m haben.
  - Dachflächendeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbönen auszuführen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.



- Einfriedigungen**
  - Die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke darf 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m, über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blickoffene ( d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Einfriedigungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.
  - An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbartschaftsrechts wird hingewiesen.
  - Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 15 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

- Regenwassernutzung**

Für private Baufächen wird entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Nittenau (EWS vom 25.03.2020, §4 Satz 5) eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück verbindlich vorgeschrieben. Demnach besteht kein Anschluss- und Benutzungsrecht zur Beseitigung von Niederschlagswasser.

### Hinweise

- Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne waldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/2358 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen**

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Nittenau hat mit Beschluss Nr. .... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Annahaid“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ..... ortsblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat von Nittenau hat mit Beschluss Nr. .... den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nittenau den .....  
Benjamin Boml  
1. Bürgermeister

- Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. .... vom ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtskräftig.

Nittenau den .....  
Benjamin Boml  
1. Bürgermeister

## Übersichtsplan



# Stadt Nittenau Landkreis Schwandorf

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Annahaid"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: eb  
datum: 21.06.2022 Planstand: Vorentwurf

**Eckhard Bökenbrink  
Planen & Beraten  
Stadtplaner ByAK**  
Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth  
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572  
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570