



## **Stadt Nittenau**

Landkreis Schwandorf

Gerichtsstraße 13

93149 Nittenau

Vertreten durch:

Benjamin Boml

Erster Bürgermeister

Tel. 09436 309-0

[www.nittenau.de](http://www.nittenau.de)

### **8. Änderung des Bebauungsplanes**

## **Gewerbe- und Industriegebiet Hirschenbleschen**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (Teile B und C)**

**Verfahrensstand:** Fassung vom 23.01.2024 (Satzungsbeschluss)

**Planverfasser Bebauungsplan:**



Dr.-Leo-Ritter-Straße 7

93049 Regensburg

Telefon 0941 4644 8740

[info@utegmbh.de](mailto:info@utegmbh.de) ■ [utegmbh.de](http://utegmbh.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Planzeichnung mit planerischen Festsetzungen .....	3
B Textliche Festsetzungen .....	3
C Textliche Hinweise .....	3
D Begründung .....	3
B Textliche Festsetzungen .....	4
1 Art der baulichen Nutzung .....	4
2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	4
C Textliche Hinweise .....	5

**Die rechtlichen Grundlagen sind insbesondere:**

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)
- Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau (FNP)
- Ortsrecht der Stadt Nittenau

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugängliche technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Nittenau eingesehen werden.

**Diese Änderungsplanung besteht aus folgenden Teilen und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.**

**A PLANZEICHNUNG MIT PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN****B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****C TEXTLICHE HINWEISE****D BEGRÜNDUNG**

**Im Folgenden werden die Teile B und C abgehandelt.**

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### § 9 BauGB

#### **Erläuterungen zu den Festsetzungen**

Die Stadt verfügt im Norden von Nittenau über ein Industrie- und Gewerbegebiet. Dieses ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. In diesem Gebiet ist auch eine weltweit tätige Firma ansässig.

Diese Firma rechnet mit einem positiven Wachstum im Neumaschinengeschäft. Die bestehende Logistik-Infrastruktur in und um das Werksgelände soll deshalb verbessert werden. Dazu gehört auch die Errichtung einer neuen Werkszufahrt zwischen der Brucker Straße und dem Heideweg. Diese Werkszufahrt sieht der rechtskräftige Bebauungsplan nicht vor.

Näheres zu den Zielen und Zwecken der Planung kann der Begründung entnommen werden.

**Der Geltungsbereich dieser 8. Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die neue Werkszufahrt. Diese wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.**

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Hirschenbleschen incl. den Änderungen haben weiterhin Bestand, solange sie mit dieser Planung nicht explizit geändert werden.

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 ff. BauNVO)

Es ist eine Nutzung als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) gemäß § 1 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 i. V. m. §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Es wird lediglich innerhalb dieser Flächen die neue Werkszufahrt ausgewiesen. Diese wird als private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen usw.) sind Änderungen nicht notwendig.

#### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sind Änderungen nicht notwendig.

## C TEXTLICHE HINWEISE


Das Baugebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Mit dieser Planänderung wird lediglich die verkehrstechnische Erschließung verbessert. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

Im Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind vom **Bayernwerk Netz** Hinweise eingegangen, die wie folgt beachtet werden:

- Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden nicht beeinträchtigt.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen von je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse wird beachtet. Ebenso der Schutzstreifen für Erdgasleitungen von je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ werden bei Grabarbeiten beachtet.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen werden von Bepflanzung freigehalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher werden aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt. Ansonsten werden im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchgeführt.

### Für die Planung:

Nittenau, 12.02.2024

Verfasser Bebauungsplan (Bearbeitung: Karl-Heinz Hernitschek)	Anerkannt Träger der Planungshoheit
<b>U.T.E. Ingenieure GmbH</b> Claudia Scharnagl Dipl.-Ing. FH, Geschäftsführung	<b>Stadt Nittenau</b>  Benjamin Döml Erster Bürgermeister



Dr.-Leo-Ritter-Str.7 • 93049 Regensburg  
 ☎ 0941-4644 8740 ■ info@utegmbh.de  
 www.utegmbh.de