

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Erschließungsplan  
der Stadt Nittenau**

**„Dannerbeck Holzbau“**

Anlage A Textliche Festsetzungen

## Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Bestandteile der Satzung .....	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO 3	
5	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO .....	4
6	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
8	Höhe der baulichen Anlagen .....	4
9	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	5
10	Werbeanlagen .....	5
11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO .....	5
12	Einfriedungen.....	5
13	Grünordnung.....	5
14	Durchführung.....	7

## **1 Rechtsgrundlage**

Der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan „Dannerbeck Holzbau“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, geändert zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020

als Satzung aufgestellt.

## **2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dannerbeck Holzbau“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) mit samt Begründung, dem Umweltbericht (C) und der schalltechnischen Untersuchung, sowie dem Vorhabens- und Erschließungsplan bestehend aus dem Lageplan und dem Eingabeplan.

## **3 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 18.05.2021 in der Fassung vom 06.05.2021 dargestellt.

## **4 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO**

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

(siehe zugehörige Planzeichnung)

Für die bauliche Nutzung zugelassen sind die Fertigungshalle, Kaltlagerhalle, Bürogebäude, Bunker, Heizraum/Technikraum und ein Ausstellungsraum. Stellplätze und Verkehrsflächen sind auf der Fläche zulässig.

## **5 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

## **6 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht aus der Zulässigkeit von Gebäudelängen größer 50 m.

## **7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- (1) Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (3) Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nittenau sind je Beschäftigten 1,0 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Zusätzlich sind 4,0 Besucherstellplätze zu schaffen.
- (4) Die Anbauverbotszone wird ab Fahrbahnrand der Kreisstraße SAD 1 mit 15,00 m festgelegt.

## **8 Höhe der baulichen Anlagen**

- (1) Die Höhenlage der jeweiligen FOK EG (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 450,15 müNN festgelegt.
- (2) Die in der Planzeichnung angegebenen Wandhöhen sind die höchstzulässigen Maße.
- (3) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab FOK EG (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut. Bei Flachdächern gilt der Schnittpunkt Wand mit der Oberkante Attika.
- (4) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen.

## **9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Geländeänderungen sind max. bis FOK EG zulässig. Dabei darf an den Grundstücksgrenzen das vorhandene ursprüngliche Gelände nicht verändert werden.
- (2) Stützmauern sind zur Überbrückung von Geländesprüngen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- (3) Böschungen sind in einer Neigung von 1:1,5 herzustellen.

## **10 Werbeanlagen**

- (1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (2) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der SAD 1 nicht geblendet werden.
- (3) Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

## **11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

- (1) Dächer  
Im Plangebiet sind die Dächer laut Planzeichnung zulässig.
- (2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der SAD 1 entstehen kann.

## **12 Einfriedungen**

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.  
Die Zäune dürfen blickdicht, als Sichtschutz, ausgeführt werden. Die Unterkante des Zaunes muss mind. 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen, damit das Gebiet für Kleintiere weiterhin passierbar ist.

## **13 Grünordnung**

- (1) Zur Eingrünung werden gemäß der Planzeichnung 15 Feldahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3xv. mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm. gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Bäume sind in ihrer Jugend geeignet zu stabilisieren. Es sind nur gebietsheimische Pflanzen zugelassen.

Aufgestellt: 18.05.2021  
Fassung vom 06.05.2021

---

Zeitpunkt der Umsetzung: Spätestens in der auf die Fertigstellung folgende Vegetationsperiode. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen. Ausgefallene Bäume sind umgehend zu ersetzen.

- (2) Zur Eingrünung entlang der Südseite wird gemäß der Planzeichnung eine 1 – 2 – reihige Hecke auf mindestens 2/3 der Gesamtlänge der Grundstückssüdseite gepflanzt.

Der Pflanzabstand hat max. 1,5 m zu betragen. Die Pflanzen sind in den Reihen versetzt zueinander und in Gruppen zu ca. 8 Stück zu pflanzen.

Hierzu ist ausschließlich eine Auswahl aus folgenden heimischen, standortgerechte Arten in der Pflanzqualität 2 x v. 60 - 100 zu verwenden:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Liguster (*Ligustru vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa Canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Zu 5 % sind Gehölze der 1. und 2. Wuchsordnung in der Qualität Hei 2 x v.o.B. 100 – 150 einzustreuen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraaster*)

Zeitpunkt der Umsetzung: Spätestens in der auf die Fertigstellung folgende Vegetationsperiode. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen. Ausgefallene Bäume sind umgehend zu ersetzen. Es sind nur gebietsheimische Pflanzen zugelassen.

- (3) Als Ausgleich/Ersatzmaßnahmen wird auf der Grundstücksfläche eine Streuobstwiese auf einer Fläche von 660 m<sup>2</sup> mit insgesamt 6 Obstbäumen alter, robuster Sorten angelegt. Folgende Sorten werden empfohlen:

Apfelbaum (z.B. ‚Gerlinde‘, ‚Santana‘, ‚Topaz‘)

Kirschbaum (z.B. ‚Belisse‘, ‚Kordia‘, ‚Regina‘)

Birnbaum (z.B. ‚Novembra‘, ‚Decora‘)

Der Pflanzabstand hat mind. 10 m zu betragen.

Zeitpunkt der Umsetzung: Spätestens in der auf die Fertigstellung folgende Vegetationsperiode. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen. Ausgefallene Bäume sind umgehend zu ersetzen.

(3) Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

#### **14 Durchführung**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Aufgestellt: 18.05.2021  
Fassung vom 06.05.2021

---

### **Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Nittenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nittenau, den .....  
(Stadt)

(Siegel)

.....

Benjamin Boml  
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Nittenau, den .....  
(Stadt)

(Siegel)

.....

Benjamin Boml  
1. Bürgermeister



Aufgestellt: 18.05.2021  
Fassung vom 06.05.2021

---

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Nittenau, den .....  
(Stadt)

(Siegel)

.....

Benjamin Boml  
1. Bürgermeister

### **Hinweise zu den textlichen Festsetzungen**

1. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses vor Wassereintritten und Starkregenereignissen werden empfohlen.  
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
2. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird hingewiesen.
3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.
4. Vorsorgender Bodenschutz
  1. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
  2. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
5. Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf

nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird ein Schmutzwasserkanal erstellt.

7. Die Beseitigung des Niederschlagswasser erfolgt über eine Sickeranlage auf dem Grundstück selbst. Diese ist in möglichst natürlicher Weise auszuführen (z.B. Versickerung durch eine belebte Bodenschicht).

8. Zum Schutz des Oberbodens:

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebiets zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und in Mieten nicht höher als 2,0 m anzulegen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die einschlägig geltenden Richtlinien beachtet werden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist. Im Gewerbegebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen in den Randbereichen des Baugrundstückes sowie die sonstigen Grünflächen, im Bereich derer eine Veränderung des Geländeniveaus nicht erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend

- das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
9. Spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen wird empfohlen einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie ein Konzept für die Entsorgung von Bodenüberschussmassen und ggf. Zufuhr von Fremdmaterial aufzustellen.
  10. Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.
  11. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anlageverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV). Für die Lagerung von Öl ist die VawSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
  12. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.
  13. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

14. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.  
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.  
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.  
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
15. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
16. Zur Förderung der heimischen Tierwelt und der Biodiversität sollen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
17. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
  - Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
  - Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen  
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann

der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

18. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben sich unvermeidbare Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle und Festmist sowie weitere landwirtschaftliche Emissionen (z.B. Staub, Lärm). Diese sind bei einer Bewirtschaftung der Felder nach guter landwirtschaftlicher Praxis zu dulden.
19. Bei Werbeanlagen ist Art. § 33 StVO zu beachten.
20. Das Straßengrundstück der Kreisstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.
21. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.
22. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.