

Die Stadt Nittenau erlässt aufgrund  
 - der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB),  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),  
 - des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **NITTENAU - WOHPARK EHEM. GÄRTNEREI HÖFLER-MAROLD** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 00.00.2021 als Satzung:

## 1. Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo		höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Einzel/Reihen/Doppelhäuser zulässig
III	0,5	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,5 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5.

#### 1.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig (Siehe auch "Regelschnitte")

#### 1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO



Nur Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser zulässig

### 1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen des jeweils gültigen Artikel 6 BayBO einzuhalten, soweit in diesen Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

### 1.3 Festsetzungen zu Hauptgebäuden

Dächer	Dachformen: Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach zulässig Dachdeckung: Dachziegel- u. Steine, Blechbahnen, rot,braun,anthrazit keine grellen Farben wie z.B. Blau etc. Die Dachneigung darf maximal 29° betragen.
Wandhöhe	Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,50 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
Firsthöhe	Die maximale Firsthöhe wird mit 11,30 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First).

### 1.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.
Dächer	Dachformen: Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach zulässig Dachdeckung: Dachziegel- u. Steine, Blechbahnen, rot,braun,anthrazit keine grellen Farben wie z.B. Blau etc. Die Dachneigung darf maximal 29° betragen.
Wandhöhe	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 4,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
Bauausführung	bezüglich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei aneinandergrenzenden Garagen ist die nachbauende Garage in Dachform, Dachneigung und Material der erstbauenden anzupassen.

### 1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m über OK Urgelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.  
Straßenseitig: Holzlatten- oder Hanichelzaun, andere Seiten: auch Maschendrahtzaun

### 1.6 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen.  
Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

### 1.7 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

### 1.8 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, außer bei Flachdächern. Hier dürfen Aufständerungen von Photovoltaikanlagen einen Winkel von max. 15° und Sonnenkollektoren einen Winkel von max. 40°, gemessen zur Horizontalen, aufweisen.

## 2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

- Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsfläche Erschließungsstraße mit beids. Straßenbegleitgrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen

## 3. Hinweise

### 3.1 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter über NNH (Höhen im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016)
- Parzellennummer

### 3.2 Textliche Hinweise

Abwasserbeseitigung  
 Umgang mit Niederschlagswasser  
 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Schmutzwasser muss in den Mischwasserkanal. Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unerschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden. Hierzu muss jede Bauparzelle eine Wasserzisterne mit min. 5000 ltr. Fassungsvermögen zur Wasserrückhaltung einbauen. Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Außenbeleuchtung  
 Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Stellplätze  
 Auf die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)" der Stadt Nittenau inkraftgetreten am 09.03.2018 wird hingewiesen.

Kinderspielplatz  
 In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich ein Kinderspielplätze (siehe Übersichtslageplan):  
 - ca. 300 m östlich beim Rathaus

## 4. Begründung und Inhalt des Bebauungsplans

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 00.00.2021 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan "Nittenau - Wohnpark ehemalige Gärtnerei Höfler-Marold" in der Fassung vom 00.00.2021 im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

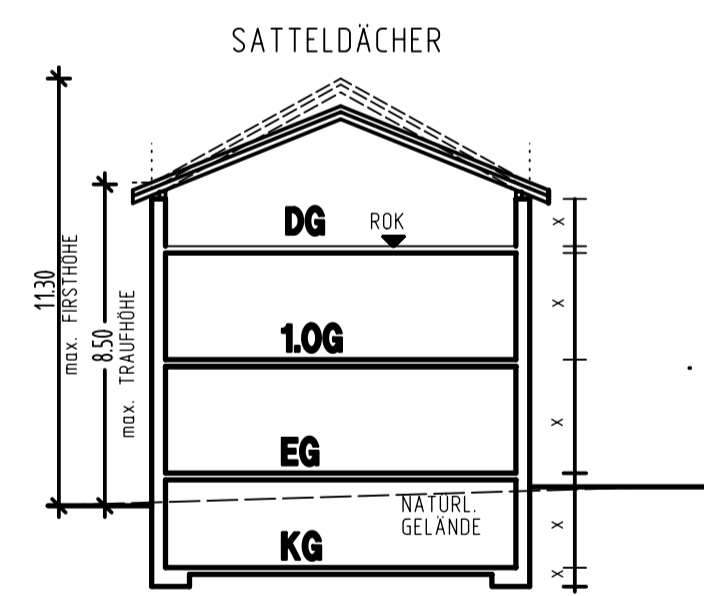
#### Geltungsbereich

Der Aufstellungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke in der Gemarkung Nittenau:

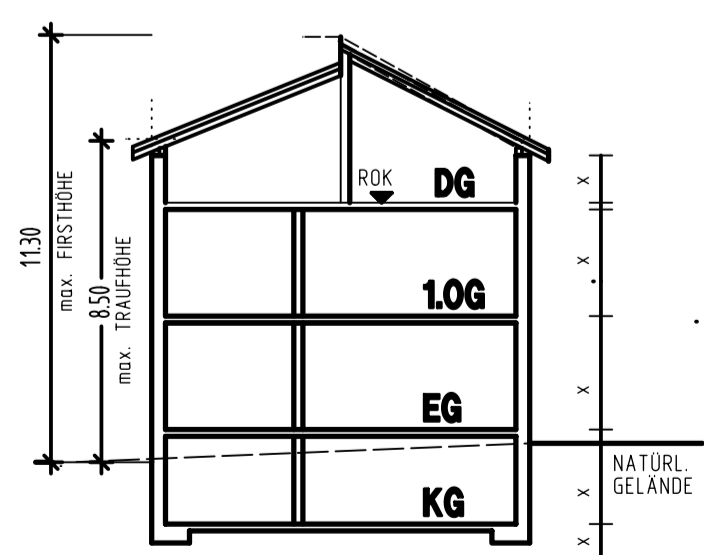
- Flur-Nr. 824, Alte Regensburger Str. 12, bebaut
  - Flur-Nr. 824/8, bebaut
  - Flur-Nr. 824/9, Eichendorffstraße, unbebaut
  - Flur-Nr. 834, teilweise bebaut
  - Flur-Nr. 1009/6, Waldschmidweg, unbebaut
- Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt damit 5.438,00 m². Das Gelände ist ziemlich eben und liegt auf 350 m über NN.

### REGELSCHNITTE M = 1 : 200

REGELBEISPIELE:

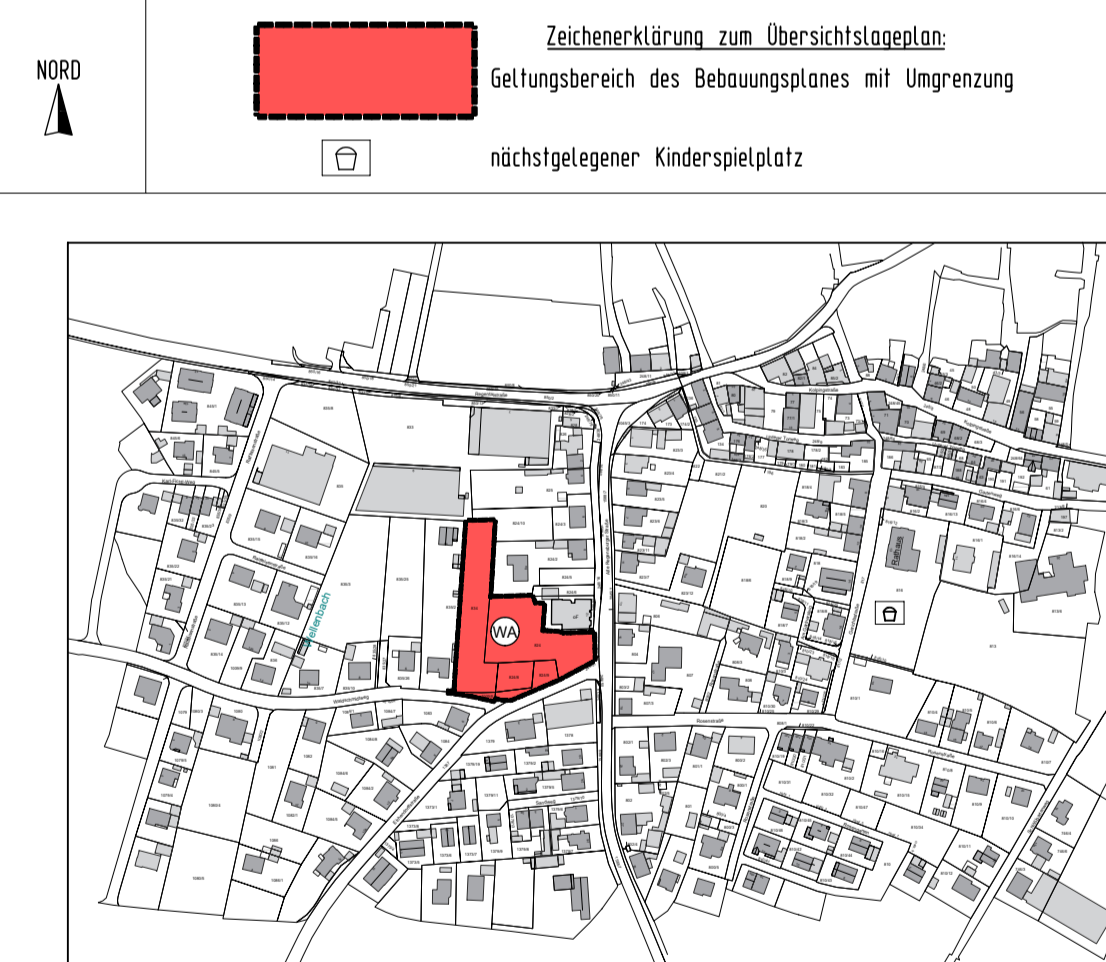


### VERSETZTE PULTDÄCHER



III VOLLGESCHOSSE  
 ERDGESCHOSS + 1.OBERGESCHOSS  
 UND DACHGESCHOSS

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans <b>NITTENAU - WOHPARK EHEMALIGE GÄRTNEREI HÖFLER-MAROLD</b>		VORENTWURF
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB		
S T A D T N I T T E N A U L A N D K R E I S S C H W A N D O R F R E G . - B E Z I R K O B E R P P A L Z		in der Fassung vom 00.00.2021
1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Der Stadtrat hat am 00.00.2021 die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes NITTENAU - "WOHPARK EHEM. GÄRTNEREI HÖFLER-MAROLD" gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 00.00.2021 am 00.00.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nittenau - "Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold" i. d. Fassung vom 00.00.2021 hat in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 00.00.2021, ortsüblich bekannt gemacht am 00.00.2021, hingewiesen.	
3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 4 Abs. 1 BauGB	Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme n. § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nittenau - "Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold" i. d. Fassung vom 00.00.2021 mit E-Mail vom 00.00.2021 übersandt und eine angemessene Frist bis 00.00.2021 zur Äußerung gegeben.	
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Stadtrat am 00.00.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nittenau - "Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold" i. d. Fassung vom 00.00.2021 wurde mit Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 00.00.2021 am 00.00.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	
5. SATZUNGS-BESCHLUSS	Die STADT NITTENAU hat mit Beschluss des Stadtrates vom 00.00.2021 den Bebauungsplan Nittenau-"Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold" mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom 00.00.2021 als Satzung beschlossen.	
6. AUSFERTIGUNG Nittenau, Boml Erster Bürgermeister	Der Bebauungsplan Nittenau - "Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold" wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 00.00.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.	
7. INKRAFTTRETEN STADT NITTENAU, Nittenau, Boml Erster Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nittenau-"Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold" durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 00.00.2021 am 00.00.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nittenau-"Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold" gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nittenau-"Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold" wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.	
8. P L A N U N G	Architekturbüro M. Leeb Kastanienweg 4 93426 Roding	Vorentwurf: 00.00.2021 Entwurf: 00.00.2021 Satzungsfertigung: