

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich

2. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 - Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0.80 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- 355.200 Höhenbezugspunkt in m. ü. NHN

4. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

5. Gestaltung

- festgesetzte Firstrichtung

6. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche
- Fläche mit besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
- Sichtdreiecke

7. Grünordnung

- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen:
Pro Doppelhaushälfte 1 Baum
Pro Einzelhaus 1 Baum
Standort der privaten Baumpflanzungen im gesamten Grundstück frei wählbar

C. Zeichnerische Hinweise und nachrichte Übernahme

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 932/2 Flurstücksnummern/Hausnummern
- 18 Parzellenummer
- 550 m² ca. Grundstückgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen
- Hauptgebäude Einzel- und Doppelhäuser
- Garagen
- Parkflächen, Hauseinfahrtszone aus Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, etc. zur Minimierung der Versiegelung
Versickerungsfähiger Belag.
- Abbruch der bestehenden Gebäude
- vorgeschlagene Grundstückszufahrt
- öffentliche Grünfläche

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL. DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	ZULÄSSIGE DACHFORM/ DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	MAXIMALE WANDHÖHE

VERFAHRENSABLAUF:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.11.2023 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 14.11.2013 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 14.11.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.
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

(Siegel)

Benjamin Boml, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

....., den

Nittenau

(Siegel)

Benjamin Boml, 1. Bürgermeister

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.

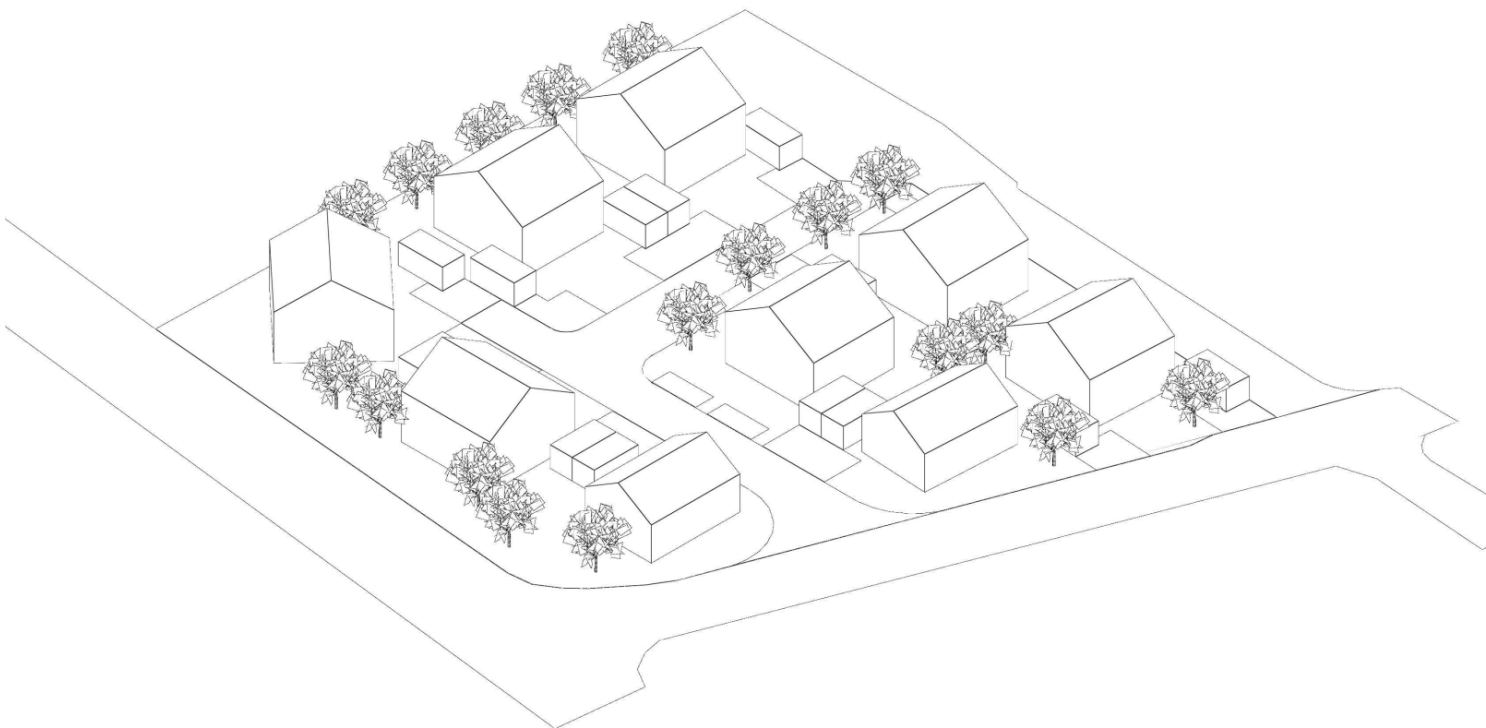
....., den

Nittenau

(Siegel)

Benjamin Boml, 1. Bürgermeister

3 D Perspektive der RÖTZER Immobilien Development



Stadt Nittenau

Landkreis Schwandorf

vorhabenbezogener

Bebauungsplan

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Baugebiet "Taubenweg 1-3"



ENTWURF



Bauort:

Flurnummern: 162/14, 162/19

Gemarkung Nittenau

Plangeber:

Stadt Nittenau

Gerichtsstraße 13

93149 Nittenau

1. Bürgermeister
Benjamin Boml

Vorhabensträger:

Rötzer Immobilien Development GmbH

Hafnerstraße 14

92444 Rötz

Geschäftsführer
Andreas Hacker

Planverfasser:

TROSSMANN

Beraten und Planen GmbH

Barbarastraße 8

92442 Wackersdorf

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Fassung vom:

14.11.2023

aufgestellt:

14.11.2023

gezeichnet:

Brindl

Projektnummer:

PRIV-04-282-21

Maßstab:

1:1000



Nutzungsschablone
Allgemeines Wohngebiet

WA	o
II	SD/WD 22° - 38°
0.40	0.80
	WH max. 6.50

Bebauungsplan "Taubenweg 1-3"

Geltungsbereich

- Nettobaulandfläche (16 Parzellen)
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche mit besonderer Zweckbestimmung:
öffentliche Parkfläche

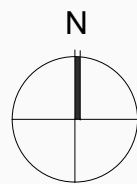
5.030 m²

4.399 m²

588 m²

13 m²

30 m²



M 1 / 1000

Festsetzung von Regelquerschnitten

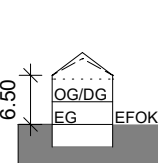
a. Wohngebäude

Einfamilienhäuser
und Doppelhäuser

II

Satteldach 22° - 38° Satteldach 32°

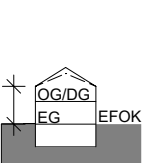
Wandhöhe
max. 6.50 m



Parzelle 2 - 13

15 - 16

Wandhöhe
max. 5.00 m



Parzelle 1, 14

b. Nebengebäude und Garagen

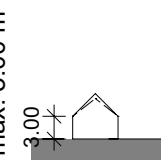
Garagen, sowie Carports sind zulässig.
Flachdächer sollen nach Möglichkeit begrünt werden.

Satteldach 22° - 38°
Walmdach 22° - 38°

Satteldach 15° - 22°
Zeltdach 15° - 22°
Walmdach 15° - 22°

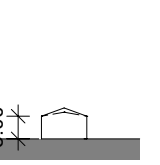
Flachdach (begrünt)

Wandhöhe
max. 3.00 m



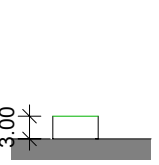
Schnitt A

Wandhöhe
max. 3.00 m



Schnitt B

Wandhöhe
max. 3.00 m



Schnitt C