

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 - WOHN-PARK EHEM. GÄRTNEREI HÖFLER-MAROLD mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungserfertigung vom 24.02.2023 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Table with 3 columns: WA, 2 Wo, III, and Bauweise. It defines symbols for different types of residential areas and their corresponding building types.

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.
9 Wo Es sind maximal 9 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
ERD Nur Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser zulässig

1.2 Abstandflächen

Abstandflächen 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- und Walmdach zulässig
Dachdeckung: Dachziegel- u. Steine, Blechbahnen, rot, braun, anthrazit
Wandhöhe Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 9,40 m festgesetzt.
Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird mit 11,40 m festgesetzt.

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.
Dächer Dachformen: Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach zulässig
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.

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.

Einfriedrungen 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: Holzlatte- oder Hanichelzaun, andere Seiten: auch Maschendrahtzaun

1.5 Einfriedrungen

Einfriedrungen 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: Holzlatte- 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.

mindestens 2,50 m betragen.
Pflanzabstände zu Nachbargrenzen (Bäume, Sträucher etc.) nach § 47 Abs. 1 BayBO.

1.7 Immissionsschutz

Bei der Bebauung auf folgenden Parzellen dürfen an den nachfolgend angegebenen Gebäudeseiten keine Fenster von Aufenthalts- bzw. Schlafräumen und Kinderzimmern angeordnet werden.
Parzellen 7 und 8: Hier sollte die Anordnung von Schlafräumen an der Südfassade vermieden werden oder siehe folgender Pkt. 2
Parzelle 9: Hier sollten an der Süd- und Ostfassade schützenswerte Räume wie Wohn-, Ess-, Arbeits-, Schlaf- und Kinderzimmer vermieden werden oder siehe folgender Pkt. 2

2. Abweichend von 1. gilt:
Soweit die Orientierung der Aufenthalts- bzw. Schlafräume und Kinderzimmer an diesen Gebäudeseiten nicht realisierbar ist, ist dies durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen schalldämmenden Lüftungsanlagen sicherzustellen.

Im gesamten Plangebiet sind für die Außenbauteile von Schützenswerten Räumen die in der schallschutztechnischen Untersuchung der IFB Eigenschek GmbH Berichtnr. 3212045 in Kapitel 9, Tab. 3 aufgeführten Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.
Das vollständige Schallschutzgutachten der IFB Eigenschek GmbH Berichtnr. 3212045 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und kann bei der Stadt Nittenau eingesehen werden.
Für die Bauparzellen 7, 8 und 9 ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nach der DIN 4109 im Rahmen des Zulassungsverfahrens für das jeweilige Einzelbauvorhaben zu erstellen.

1.8 Wasserwirtschaft

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

1.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, außer bei Flachdächern. Hier dürfen Aufständerrungen von Photovoltaikanlagen einen Winkel von max. 15° und Sonnenkollektoren einen Winkel von max. 35°, gemessen zur Horizontalen, aufweisen.

2. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Öffentliche Verkehrsfläche Erschließungsstraße
Private Verkehrsfläche Erschließungsstraße
Gehweg
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze außerhalb der Baugrenzen
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Garagen/Carports/Stellplätze außerhalb der Baugrenzen
Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Außenspielbereich
mit Leitungsrecht für den Mischwasserkanal belastete Fläche

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 Höhen Bezugssystem DHNM2016)
Parzellennummer
Sichtdreieck an Einmündung Eichendorffstraße
Oberflurhydrant
Bäume zu pflanzen privat (Standort nicht festgelegt)

3.2 Textliche Hinweise

- Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Schmutzwasser muss in den Mischwasserkanal. Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden.
Bodenschutz: Bei Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
Fußbodenoberkante: Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude sollte über der Höhe von 349,70 müNN liegen.
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 Bau- u. Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 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 für den Bebauungsplan "Nittenau - Wohnpark ehemalige Gärtnerei Höfler-Marold" in der Fassung vom 24.02.2023 einen Änderungsbeschluss aufzustellen.

Geltungsbereich: Der Änderungsbereich 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 6.324,00 m². Das Gelände ist ziemlich eben und liegt auf ca. 350 m über NN.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Projekt „Wohnpark ehemalige Gärtnerei Höfler-Marold“ wird von einem privaten Vorhabensträger in enger Verbindung mit der Stadt Nittenau abgewickelt.
Im Sinne der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen werden, nachdem die vorhandene rein gewerbliche Nutzung (Gärtnerei) nicht mehr weitergeführt werden kann.
Die überplante Fläche ist in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan größtenteils als Allgemeines Wohngebiet und im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Zur Steuerung einer künftigen Bebauung soll auf den noch größtenteils bebauten Grundstücken mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aber gleichzeitig auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen so gestaltet werden, damit neuzeitliches Bauen, zeitgerechte Gebäudetypen und Bauformen realisiert und die aktuellen Standards und Anforderungen an einen sogenannten „schlanken Bebauungsplan“ erfüllt werden können. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, das sogenannte Genehmigungsverfahren in Anspruch zu nehmen.

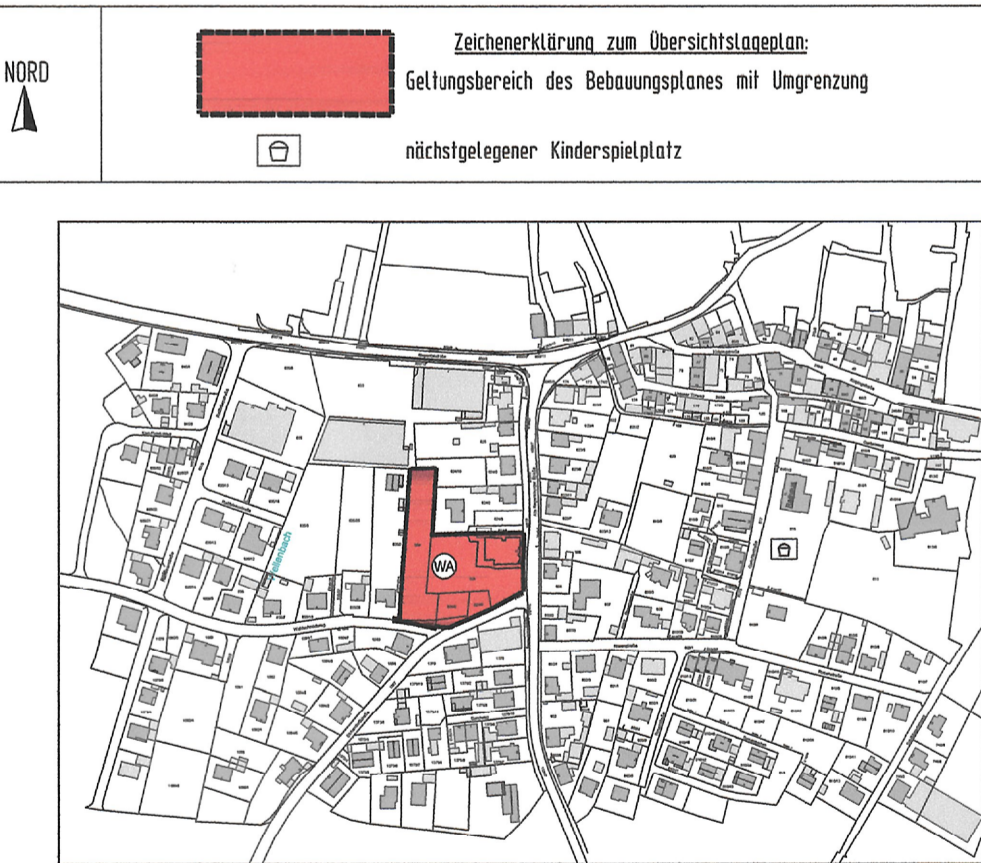
Gebietsart und wesentliche Festsetzungen

Die auf den im Planungsgebiet liegenden Grundstücken Flur-Nrn. 824, 824/8, 824/9, 835 und 1009/6 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

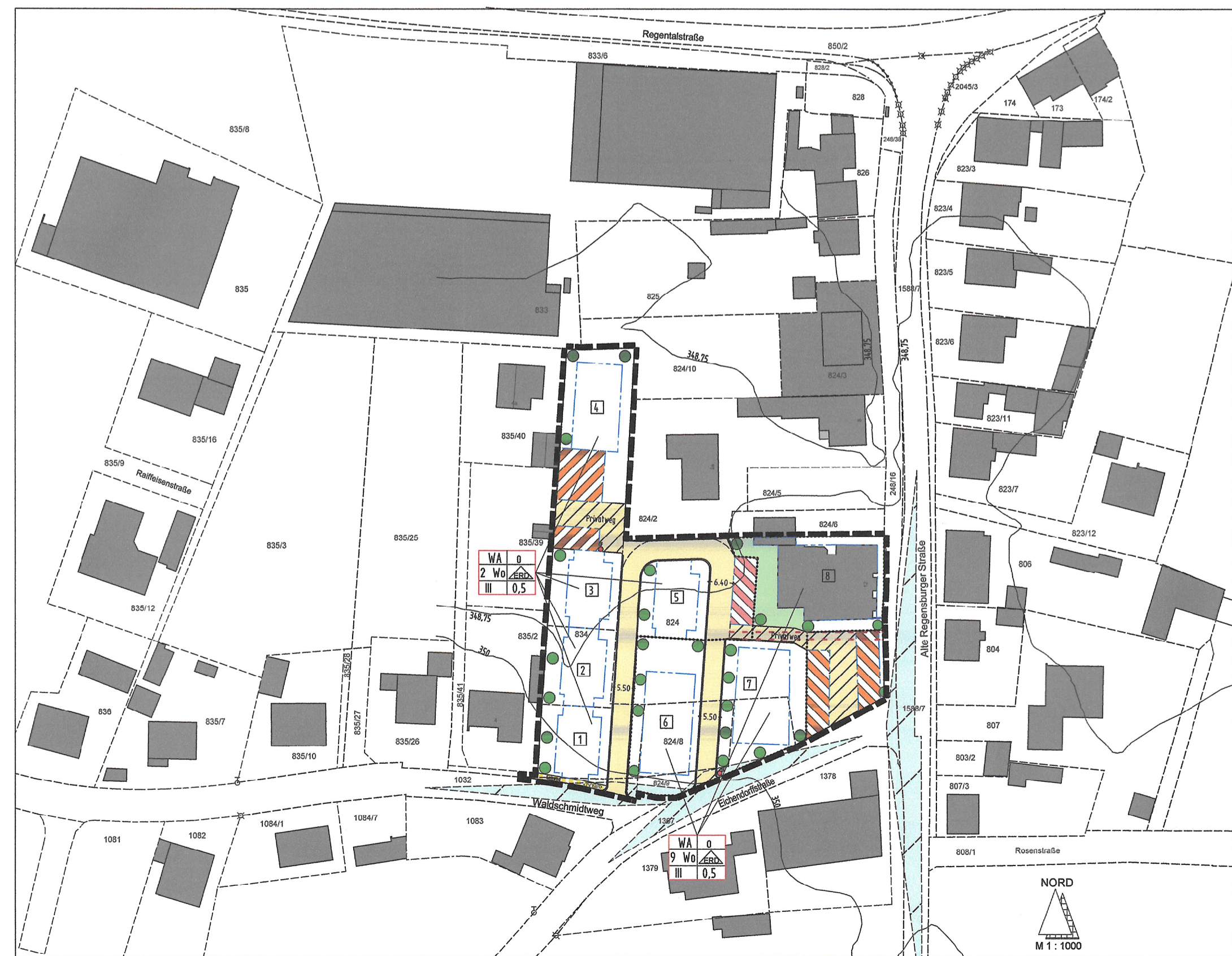
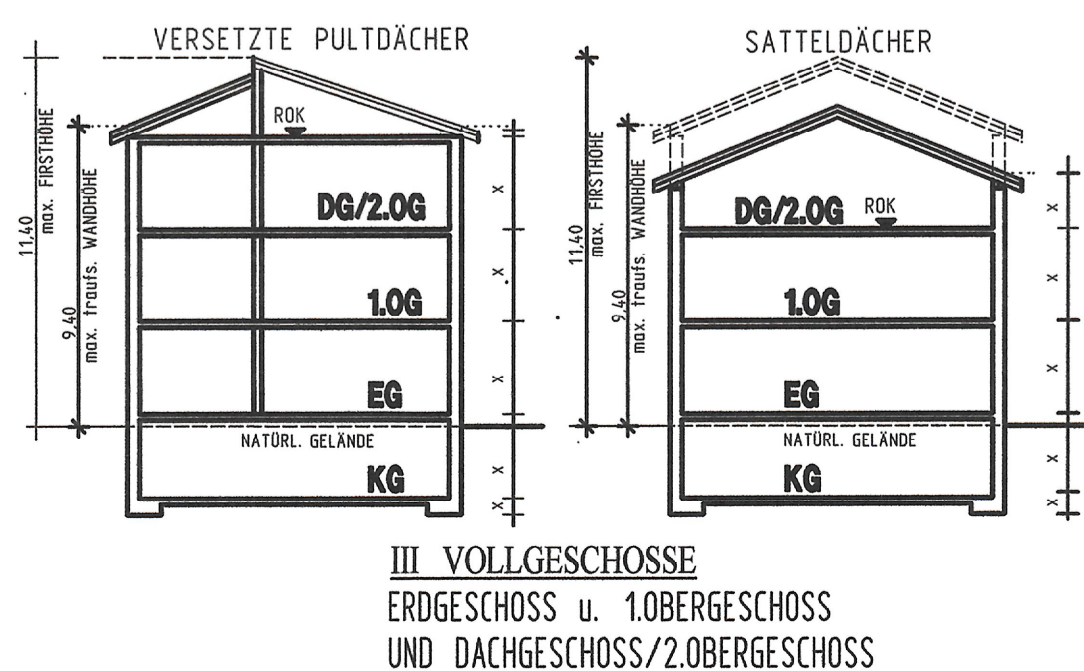
Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausweis

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 6.324 m². Er liegt damit deutlich unter den zulässigen 20.000 m² und entspricht somit den § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB.
Außerdem erfüllt das Aufstellen des Bebauungsplanes die Belange nach § 1 BauGB. Er dient der Stadt-Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum.
Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist damit möglich.
Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits erschlossen und zur Zeit großflächig mit Gewächshäusern bebaut, sodass der vorliegende Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt mehr darstellt. Durch die geplante Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA) sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten, im Gegenteil, die Lage würde sich sogar verbessern, z. B. durch das Anlegen von Hausgärten mit Bäumen, Blumen und Pflanzen.
Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB wird daher ebenfalls gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



REGELSCHNITTE M = 1:200:



1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. NITTENAU - WOHN-PARK EHEMALIGE GÄRTNEREI HÖFLER-MAROLD. SATZUNGS-FERTIGUNG. im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. in der Fassung vom 24.02.2023

1. Der Bau- u. Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.03.2023 die Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes "WOHN-PARK EHEMALIGE GÄRTNEREI HÖFLER-MAROLD" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeitsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2023 hat in der Zeit vom 22.03.2023 bis 21.04.2023 nach Bekanntmachung vom 13.03.2023 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2023 hat in der Zeit vom 22.03.2023 bis 21.04.2023 stattgefunden.

4. Der Bau- u. Umweltausschuss von Nittenau hat mit Beschluss vom 16.05.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2023 als Satzung beschlossen. Stadt Nittenau, den 24.05.2023. Benjamin Borml, 1. Bürgermeister

1. AUSGEFERTIGT Stadt Nittenau, den 24.05.2023. Benjamin Borml, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 ist hingewiesen worden. Anzeige des Bebauungsplans beim Landratsamt Schwandorf mit Schreiben vom 24.05.2023. Benjamin Borml, 1. Bürgermeister