

MARKT
LANDKREIS

NITTENDORF
REGENSBURG



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bernstein V – 6. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Die geänderten und ergänzten Teile sind für das Verfahren **rot** dargestellt.
Die Darstellung entfällt mit dem Satzungsbeschluss.

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurfssfassung: 23.04.2019
Satzungssfassung:

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung und Legende	5
3	Textliche Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff BauNVO)	7
3.2.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl (§§ 19-21 BauNVO 1990)	7
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)	7
3.2.3	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	8
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)	8
3.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
3.5	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	8
3.6	Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	8
3.7	Immissionsschutz	9
3.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	10
3.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
3.9.1	Boden- und Gewässerschutz	11
3.9.2	Grünflächenanteil / Mindestbegrünung	11
3.9.3	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB).....	12
3.9.4	Pflanzliste.....	12
3.9.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	12
4	Textliche Hinweise und Empfehlungen	13

Satzung

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), erlässt der Markt Nittendorf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bernstein V – 6. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst das Flurstück Nr. 812/20 (TF) der Gemarkung Nittendorf, Markt Nittendorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bernstein V“ mit seinen bisher durchgeführten Änderungen im Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

Markt Nittendorf, den _____.

.....

Erster Bürgermeister Helmut Sammüller

1 Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Marktrat Nittendorf hat in der Sitzung vom 23.04.2019 die 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bernstein V“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.04.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis einschließlich _____.____.____ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am _____.____.____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.____.____ mit Fristsetzung bis _____.____.____ beteiligt.

Der Marktrat Nittendorf hat in der Sitzung vom _____.____.____ die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen.

3. Satzungsbeschluss

Der Markt Nittendorf hat mit Beschluss des Marktrates vom _____.____.____ die 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bernstein V“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____.____ als Satzung beschlossen.

Markt Nittendorf, den _____.____.____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Helmut Sammüller

4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Bernstein V – 6. Änderung“ in der Fassung vom _____.____.____ wurde am _____.____.____ ausgefertigt.

Markt Nittendorf, den _____.____.____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Helmut Sammüller

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____.____.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Bernstein V – 6. Änderung“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktverwaltung Nittendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Bernstein V – 6. Änderung“ 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 ist hingewiesen worden.

Markt Nittendorf, den _____.____.____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Helmut Sammüller

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im **Mischgebiet (MI)** sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- ~~1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,~~
- ~~2~~ 1. Gartenbaubetriebe,
- ~~3~~ 2. Tankstellen,
- ~~4~~ 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- ~~5~~ 4. Betriebe des Einzelhandels und vergleichbaren sonstigen Handels mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (s.o.). Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes geführt werden.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff BauNVO)

3.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl (§§ 19-21 BauNVO 1990)

Sofern sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Maximalwerte festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtsubstratschichtüberdeckung von mind. 75 cm und einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse je Hauptgebäude ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung sowie den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Für Nebenanlagen und Garagen ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

3.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

~~Im MI ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK_{max}) an der EFOK des bereits an der Grenze errichteten Gebäudes anzupassen.~~

Im MI darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK_{max}) die EFOK des bereits an der Grenze errichteten Gebäudes um 0,80 m überschreiten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und sind durch Baulinien und Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgelegt.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Gemäß der im Planteil festgesetzten Baulinie ist das Gebäude an der Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand an den bestehenden Gebäudekomplex anzubauen. ~~Darüber hinaus sind an allen weiteren Seiten die Grenzabstände einzuhalten.~~

Darüber hinaus gelten die unter Ziffer 3.8 getroffenen Festsetzungen zu Abstandsflächen.

3.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind ergänzend zu § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

3.6 Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Über die gemäß den grünordnerischen Festsetzungen festgesetzte durchlässige Gestaltung der Stellplatzflächen hinaus ist eine Versickerung des Oberflächenwassers, insbesondere des Dachflächenwassers auf dem Grundstück nicht möglich.

Eine direkte Einleitung der Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht möglich.

Eine Einleitung des nur unwesentlich verschmutzten Dachflächenwassers sowie des verschmutzten Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal oder ggf. in den im Norden angrenzenden Graben ist nur nach ausreichender Drosselung und ggf. Vorreinigung zulässig.

Die maximal möglichen Einleitungsmengen sind mit dem Markt Nittendorf bzw. dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen, ein entsprechender Entwässerungsplan ist vorzulegen. Für die mögliche Einleitung in einen Vorfluter ist die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Schmutzwasser der baulichen Nutzungen ist grundsätzlich in den Mischwasserkanal einzuleiten.

3.7 Immissionsschutz

Es werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- (1) Die nordwestwärts, nordostwärts und südostwärts orientierten Fassadenseiten von geplanten Wohnräumen sind nach DIN 4109 den nachfolgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
MI NW	IV	45	40	35
MI SW	III	40	35	30
MI SO	IV	45	40	35

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen. Für Fenster schutzbedürftiger Räume, bei denen die Immissionswerte der 16. BImSchV überschritten werden, wird die Schallschutzklasse IV festgesetzt.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Für alle Wohneinheiten wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

3.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhe baulicher Anlagen:	<p>Im MI hat sich die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) an der Firsthöhe des bereits an der Grenze bestehenden Hauptgebäudes anzupassen.</p> <p>Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise in allen Bauflächen zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.</p>
Abstandsflächen:	<p>Die Abstandsflächen richten sich grundsätzlich nach den Regelungen der BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht dahingehend zur Anwendung-, dass die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude gegenüber dem Baubestand (im Osten und Südosten) sowie den Gebäuden im angrenzenden MU auf die halbe Höhe ($H\frac{1}{2}$), mindestens jedoch 3,00 m, verkürzt werden können. Bezugspunkt zur Ermittlung ist die Oberkante des natürlichen Geländes.</p>
Dächer:	<p>Für die Hauptgebäude werden die in der Nutzungsschablone dargestellten Dachformen und -neigungen festgesetzt.</p> <p>Dachgauben oder -anbauten sind nicht zulässig.</p> <p>Dächer von Garagen und Nebengebäuden können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden.</p> <p>Haupt- und Nebengebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Firstrichtung und -höhe, Dachform und -neigung an einem bereits an der Grenze errichteten Hauptgebäude anpassen.</p> <p>Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in ziegelrot - rotbraun aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Bei Flachdächern wird eine Blecheindeckung festgesetzt.</p> <p>Es ist eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung:	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Diese sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.</p> <p>Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>
Fassaden:	<p>Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>
Zäune/ Einfriedungen:	<p>Zulässig sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 2,00 m über dem neu hergestellten Gelände.</p> <p>Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.</p>
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Abgrabungen und Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zu 2,00 m ab natürlicher Geländeoberkante, jedoch maximal bis zur hergestellten Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße Brunnenstraße, zulässig.</p>

	Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.
Stellplätze und Garagen:	Es gilt die Satzung des Marktes Nittendorf über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) in der aktuell gültigen Fassung. Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Werbeanlagen	Es gilt die Satzung des Marktes Nittendorf über Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung – WaS) in der aktuell gültigen Fassung.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Jegliche Blendwirkung des Auto- bahnverkehrs ist auszuschließen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

3.9.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

3.9.2 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Im MI sind je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens ein Laubbaum der u.g. Pflanzliste anzupflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln sowie Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

3.9.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche wird die Erhaltung der bestehenden Gehölze und Sträucher festgesetzt. Der Bewuchs ist dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind artgleich in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.9.4 Pflanzliste

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Bäume

Mindestpflanzqualität:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

3.9.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	<p>Das Baugebiet ist über die öffentliche Brunnenstraße anfahrbar, weshalb die Abfallbehältnisse, Sperrmüll usw. zur Entleerung/Abholung an geeigneten, ausreichend dimensionierten Stellen entlang dieser Straße bereitgestellt werden müssen.</p> <p>Die Brunnenstraße verfügt über eine ausreichende Breite.</p>
Altlasten	<p>Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p>
Bauverbots- und Baubeschränkungszone	<p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der Bundesautobahn A 3 sind eine Bauverbotszone von 40 m sowie eine Baubeschränkungszone von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn einzuhalten. Es wird auf die Vorschriften des § 9 FStrG verwiesen.</p> <p>Direkte Zu- und Ausfahrten auf die Bundesautobahn A 3 ist nicht gestattet. Stellplätze sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Genehmigung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg erforderlich und einzuholen.</p>
Brandschutz	<p>Die privaten Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.</p> <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Laber-Naab-Gruppe kann ein ausreichendes Löschwasservolumen im Sinne des</p>

	<p>Grundschutzes aus der bestehenden Trinkwasserleitung in der Brunnenstraße liefern.</p> <p>Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p>
Dächer	Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Brunnenstraße im Westen.</p> <p>Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAS 06 auszubauen.</p> <p>Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Höhensituation liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an.</p> <p>Das Planungsgebiet ist leicht von Nordwesten nach Südosten geneigt. Aufgrund der Topografie ist nur in geringem Umfang mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p> <p>Im Falle einer erforderlichen Bauwasserhaltung wird auf die Erlaubnispflicht nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen</p>
Regenerative Energien	Hinsichtlich geothermischer Anlagen wird auf deren Genehmigungspflicht hingewiesen.

Immissionen

Straßen

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Osten angrenzenden Autobahn A3, der im Norden angrenzenden Bernsteinstraße sowie der westlich angrenzenden Brunnenstraße ein.

Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie teilweise der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV treten am TAG und in der NACHT flächendeckend auf.

Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Wohnnutzungen sind die in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Schallschutzmaßnahmen notwendig und entsprechend festgesetzt. Eine negative Beeinträchtigung der zulässigen Nutzungen ist unter Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen können keinerlei Ersatzansprüche gegenüber dem Straßenlastträger geltend gemacht werden.

Bahn

Der Bauherr bzw. die Nutzer der Wohngebäude haben die aus dem Bahnbetrieb der in einer Entfernung von ca. 250 m nordwestlich gelegenen Bahnlinie Regensburg – Nürnberg auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen.

Gewerbe

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen der gewerblichen Nutzungen im Westen/Ortskern sowie aus dem angrenzenden urbanen Gebiet von Nittendorf ein.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung sind die Flächen des Urbanen Gebietes schalltechnisch kontingiert.

Landwirtschaft

Die im weiteren Umfeld östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie

	<p>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</p>
<p>Niederschlagswasser(entsorgung)</p>	<p>Es wird empfohlen, über das gemäß den Festsetzungen erforderlich Maß hinaus weitere Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung des Oberflächenwassers umzusetzen und das gesammelte Regenwasser für die Grauwassernutzung auf den privaten Flächen zu nutzen.</p> <p>Eine Versickerung innerhalb der Bauflächen ist aufgrund der bestehenden Untergrundbodenbeschaffenheit nach aktuellem Planungsstand nicht möglich. Im Rahmen der Planung für die Baugenehmigung wird dennoch empfohlen dies konkret zu prüfen.</p> <p>Es sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
<p>Schmutzwasser(entsorgung)</p>	<p>Das Schmutzwasser der Bauflächen wird in den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Nittendorf in der Brunnenstraße eingeleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Private Hebeanlagen sind nicht notwendig.</p> <p>Das Schmutzwasser wird Vorort zur gemeindlichen Kläranlage geleitet. Diese ist ebenfalls ausreichend dimensioniert.</p>
<p>Strom(versorgung)</p>	<p>Zur elektrischen Versorgung der Bauflächen sind Niederspannungskabel erforderlich bzw. bereits vorhanden. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu</p>

	<p>vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none">- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr

	rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser (versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Laber-Naab-Gruppe in der Brunnenstraße angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Werbeanlagen	Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe und Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § FStG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.