



Lageplan M 1:500

- A. Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Art der Baulichen Nutzung**
 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 3.1 **OK** Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß in m über NN
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen innerhalb eines Bauraumes
 - Grundflächenzahl**
 GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Baugrenzen**
 4.1 Baugrenze gemäß PlanZV
 4.2 **St** Flächebegrenzung für Stellplätze, Carports und Zufahrten
 4.3 **Ga** Flächenbegrenzung für Garagen
 - Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen auf einer Breite von bis zu zwei Drittel der jeweiligen Außenwand, vor der sie liegen, und bis zu einer Tiefe von 2 m, jedoch unter Einhaltung der Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze überschritten werden**
 - Bauweise**
 5.1 **o** Offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 der BauNVO
 - Verkehrsflächen**
 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 6.2 Öffentliche Verkehrsflächen (Hinweis: Eigentümerweg nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG)
 6.3 Straßenbegrenzungslinie
 - Sonstige Planzeichen**
 7.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: 64,00m², zugunsten des Marktes Nittendorf
 - Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 7.2 Lärmpegelbereich III
 Lärmpegelbereich IV
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten sind den jeweiligen Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, sind für die betreffenden Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w, res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.**
- | Lärmpegelbereich | Teilfläche und Fassadenseite | Erforderliche R _{w, res} für: | | |
|------------------|------------------------------|--|--|-----------------|
| | | Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien | Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen u. ä. | Büroräume u. ä. |
| III | West und Ostfassade | 40 dB | 35 dB | 30 dB |
| IV | Südfassade | 45 dB | 40 dB | 35 dB |
- Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassade mit dem höchsten erforderlichen Schalldämmmaß.**
 - Weicht die zu schützende Fassadenseite von der im Plan aufgezeigten Orientierung ab, so ist der jeweils höhere Lärmpegelbereich maßgebend.**

- Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) sind vorrangig an Fassadenflächen mit Beurteilungspegel, verursacht durch Verkehrslärm berechnet nach 16. BImSchV, von L_{r, tags} ≤ 59 dB(A) / L_{r, nachts} ≤ 49 dB(A) zu situieren.**
- Sofern und soweit die vorgenannten Beurteilungspegel überschritten werden, sind öffnenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn:**
 - der jeweilige schutzbedürftige Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer Fassadenfläche mit einem Beurteilungspegel von L_{r, tags} ≤ 59 / L_{r, nachts} ≤ 49 dB(A) belüftet werden kann oder
 - vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (bspw. vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden und dadurch sichergestellt ist, dass bei einem Schlaf- und Kinderzimmer bei teilgeöffneten Fenstern bei gewährleiseter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von L_{p, In} = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird und bei einem sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts hinter dem Vorbau, jedoch vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums, nicht überschritten wird oder
 - für den schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage vorgesehen wird, wobei die Anforderungen an Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung DIN 4109 einzuhalten sind.
- Die Schalleistung von Wärmepumpen ist so ausulegen, dass an der benachbarten Grundstücksgrenze ein Beurteilungspegel von 39 dB(A) nicht überschritten wird. Der Mindestabstand zum Nachbargrundstück beträgt 3m.**
- Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Entwässerung nur im Trennsystem (Niederschlagswasser und Schmutzwasser getrennt) zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zum Wohngebiet im allgemeinen Wohngebiet ist die nachweisliche Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 1,0 Liter/Sekunde je 1000 m² Grundstücksfläche an den Mischwasserkanal der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümerweg ist ein Niederschlagswasser-Rückhaltevolumen von 3m³ vorzusehen. Die maximale nachweisliche Abgabe von Niederschlagswasser ist bis zu einer Menge von 0,5 Liter/Sekunde an den bestehenden Mischwasserkanal der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Nicht überbaute private Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind nur begrünt zulässig und gärtnerisch zu unterhalten. Der im Freiflächengestaltungsplan nachweisliche Mindestanteil beträgt 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden. Dauerhaft vegetationlose Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein Laubbaum aus autochthoner Herkunft nach § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zu pflanzen.**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer auf Gebäuden mit mehr als 20 m² Grundfläche mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) und einer Substratschicht von mindestens 8 cm oder mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung der solaren Energie sind auf den begrünten Dachflächen zulässig.
- Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig. Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.**
 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine artenreichen extensiv genutzten Blühwiese mit Anpflanzung von Streuobstbäumen zu entwickeln. Festgesetzt sind:
 - Die Beseitigung des vorhandenen, ruderalen Aufwuchses aus Herkünften der
 - Ansatz einer Blühwiese mit autochthonem Saatgut aus regionaler Gewinnung auf Kalkmagerrasen oder Mahdgutübertragung des Ursprungsgebietes 14 nach Erhaltungsmischungsverordnung (ErMV), Pflegemaßnahmen der Wiese: Erstmahd ab 30.6., Zweitmahd ab 30.8. mit Abtransport des Mähguts
 - Pflanzung von Streu- und Wildobstbaumarten, Sorten und Pflanzqualität nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg
 - Startdüngung für die Obstbäume bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind nicht zulässig
 - regelmäßige Baumpflege zum Erhalt der Obstbäume
 - Zum Schutz vor Wildschäden ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun an den Obstbäumen erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.
 - Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Unkrautbekämpfung
 - Eine dauerhafte Einzäunung ist gegenüber den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und der festgesetzten Verkehrsfläche herzustellen, ein Zugangstor zur Pflege ist zulässig

- B. Hinweise**
- Höhenlinien
 - Vorschlag zu neuer Grundstücksgrenze
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Bestehende Gebäude
 - Vorschlag zur Positionierung der neuen Gebäude
 - Vorschlag zur Parzellenummerierung
 - Amtl. Flurnummer
- 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 Anordnungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109:2018 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.
- In den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene technische Normen, die nicht öffentlich zugänglich sind (insb. DIN-Normen) können bei der Gemeinde eingesehen werden.

- C. Verfahrensvermerke Bebauungsplan**
- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 15.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2022 hat in der Zeit vom 25.03.2022 bis 29.04.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2022 hat in der Zeit vom 25.03.2022 bis 29.04.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Markt Nittendorf, den.....

 Sammler - 1. Bürgermeister (Siegel)

 Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
 (Siegel)
 Genehmigungsbehörde

 Ausgefertigt den.....

 (Markt Nittendorf)

 Sammler - 1. Bürgermeister (Siegel)

 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 den.....

 (Markt Nittendorf)

 Sammler - 1. Bürgermeister (Siegel)

Anmerkungen:
 Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

BEBAUUNGSPLAN
WAGNERBERG II



VERFASSER :

 Kumpfmühler Straße 30 - 93051 Regensburg
 tel +49 941 2807770 - fax +49 941 28077728
 info@ab-haller.de
 www.architekturhaller.de

Plannummer :	H2104-4-AR-GR-AL-0008-E
Maßstab :	1:500
Fassung :	22.11.2022