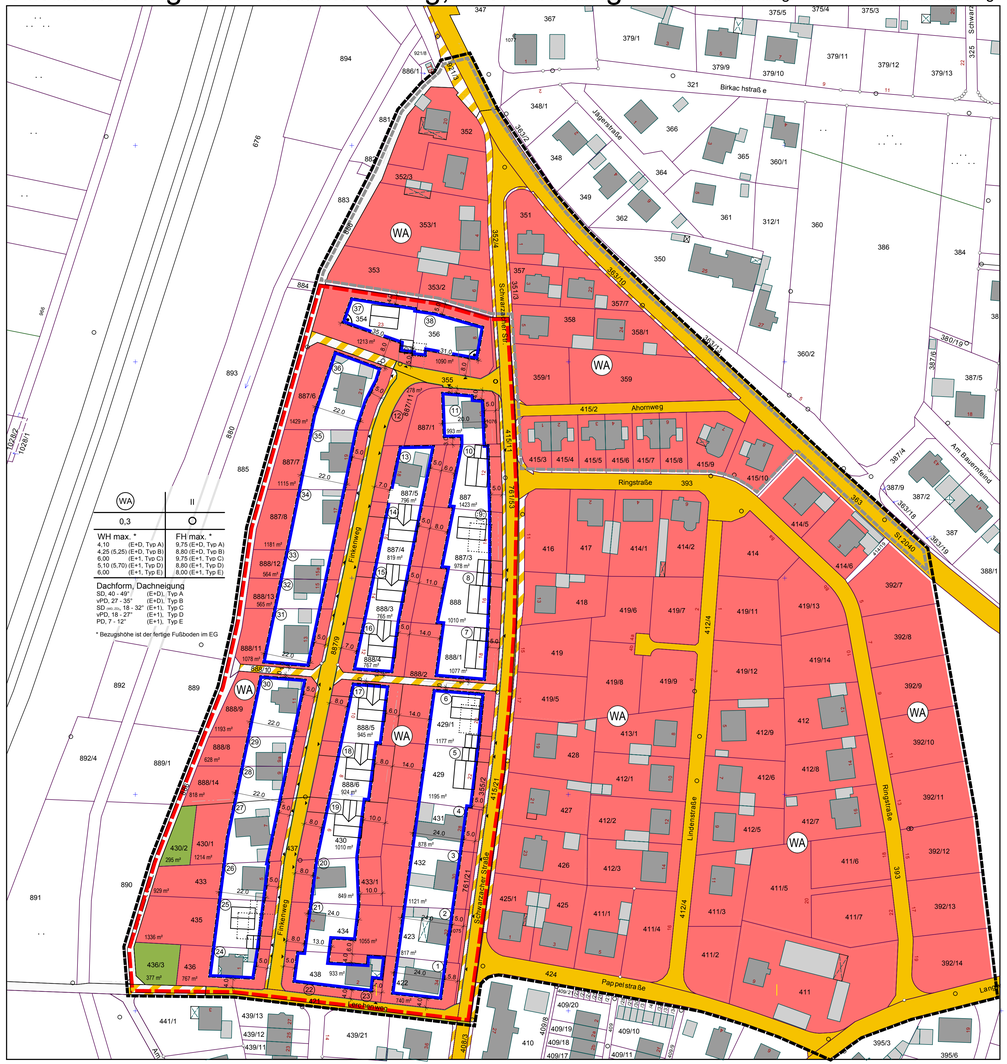
Bebauungsplan "Diendorf Mitte"
Teiländerung und Teilaufhebung, 3. Änderung

Kreis: Schwandorf
Stadt: Nabburg
Gemarkung: Diendorf u. Nabburg



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 ff. BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
WH — Wandhöhe
FH — Firsthöhe
II — Max. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze
O — Offene Bauweise

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrt
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Grünflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich
§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPLan in der rechtskräftigen Fassung von 1963

Sonstige Planzeichen

Bebauungsvorschlag
Alternativer Bebauungsvorschlag
7 — Parzellennummer
888/1 — Flurstücksnummer
1010 m² — Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/ GRZ	Bauweise
max. Wandhöhe - WH über Bezugshöhe *	max. Firsthöhe - FH über Bezugshöhe *

zulässige Dachformen und Dachneigungen
* Bezugshöhe ist der fertige Fußboden im EG

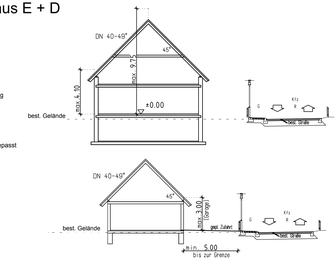
Typ A - Satteldachhaus E + D

Wohnbebauung E + D

- Satteldach mit 40° - 49° Dachneigung
- Gauben sind zulässig
- Gauben in der Summe nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge und mind. 2,5 m Abstand vom Giebel
- Untergeordnete Anbauten, Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pultdach oder Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig. Zwerchgiebelfirste müssen deutlich niedriger als der Hauptdachfirst sein.

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen: Satteldach, Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst Pultdach mit 7° bis 12° Dachneigung Flachdach
- Carports sind zulässig
- Dachbegrünungen sind erlaubt
- je Parzelle mind. 2 Stellplätze



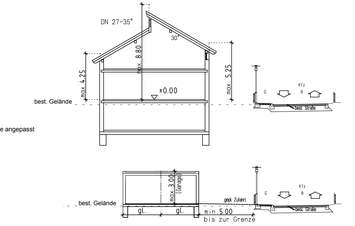
Typ B - Haus mit versetzte Puldächer E+D

Wohnbebauung E + D

- höhenversetzte Pultdächer mit 27° - 35° Dachneigung
- Gauben ab 30° zulässig
- Gauben in der Summe nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge und mind. 2,5 m Abstand vom Giebel
- Untergeordnete Anbauten, Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pultdach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen: Satteldach, Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst Pultdach mit 7° bis 12° Dachneigung Flachdach
- Carports sind zulässig
- Dachbegrünungen sind erlaubt und auch erwünscht
- je Parzelle mind. 2 Stellplätze



Typ C - Satteldachhaus E + 1

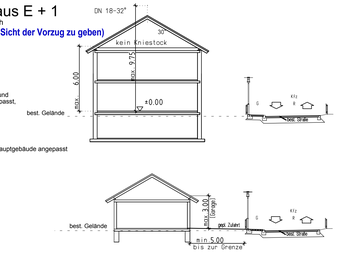
Alternative Dachformen: Walm- und Zeltdach
(Satteldächern ist aus städtebaulicher Sicht der Vorzug zu geben)

Wohnbebauung E + 1

- Satteldach mit 18° - 32° Dachneigung
- Alternative Dachformen: Walm- oder Zeltdach mit 18° - 32° Dachneigung
- Gauben sind nicht zulässig
- Untergeordnete Anbauten, Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, Dachneigung und Dachform (auch Pultdächer) dem Hauptdach angepasst, sind zulässig. Zwerchgiebelfirste müssen deutlich niedriger als der Hauptdachfirst sein.

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen: Satteldach, Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst Pultdach mit 7° bis 12° Dachneigung Flachdach
- Carports sind zulässig
- Dachbegrünungen sind erlaubt und auch erwünscht
- je Parzelle mind. 2 Stellplätze



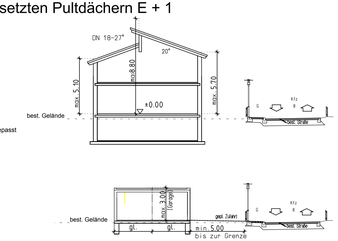
Typ D - Haus mit versetzten Pultdächern E + 1

Wohnbebauung E + 1

- Versetzte Pultdächer 18° - 27° Dachneigung
- Gauben sind zulässig
- Untergeordnete Anbauten, Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pultdach gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig.

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen: Satteldach, Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst Pultdach mit 7° bis 12° Dachneigung Flachdach
- Carports sind zulässig
- Dachbegrünungen sind erlaubt und auch erwünscht
- je Parzelle mind. 2 Stellplätze



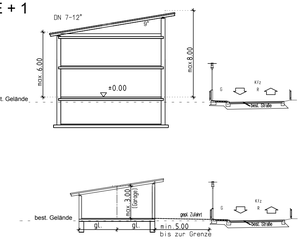
Typ E - Pultdachhaus E + 1

Wohnbebauung E + 1

- Pultdach mit 7° - 12° Dachneigung
- Gauben sind nicht zulässig
- Untergeordnete Anbauten, Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pultdach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig.

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen: Pultdach mit 7° bis 12° Dachneigung, dem Hauptgebäude angepasst Flachdach
- Carports sind zulässig
- Dachbegrünungen sind erlaubt und auch erwünscht
- je Parzelle mind. 2 Stellplätze



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des §4 BauNVO zu betrachten, in dem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen, der Nahversorgung dienende Läden und Gaststätten, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind.
Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Hauptgebäude
a) Bauweise: Die ein- und zweigeschossigen Einzelhäuser und Doppelhäuser sind nach den Festlegungen im Bebauungsplan und in offener Bauweise zu errichten.
b) Bauform:
Im Plantteil sind die Haustypen A - E dargestellt. Die jeweiligen Dachformen, Dachneigungen, Wand- und Firsthöhen können den zugehörigen Schnitten entnommen werden. Die Wand- und Firsthöhe sind auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im EG zu beziehen. Der fertige Fußboden im EG muss mindestens 20 cm, jedoch nicht mehr als 70 cm über der Straßenoberkante liegen.
c) Gestaltung:
Die mögliche Höhe des Kniestocks ergibt sich aus der zulässigen Wandhöhe in Abhängigkeit vom Haustyp.
Die Möglichkeit der Errichtung und Gestaltung von Dachgauben und Anbauten kann den Festsetzungen im Plantteil zum jeweiligen Haustyp entnommen werden.

3. Grenzabstände
Es gelten die Regelungen zu den Abstandsflächen der aktuell gültigen BayBO.

4. Sichtdreiecke an der Staatsstraße
Gebäude, Einfriedungen, Bepflanzungen und lagende Gegenstände sind innerhalb von Sichtdreiecksflächen nur dann zugelassen, wenn sie die Höhe der Fahrbahnflächen nicht mehr als 1 m überragen.

5. Garagen und Nebengebäude
Die bei Garagen möglichen Dachformen und Dachneigungen können der Beschreibung im Plantteil zu den jeweiligen Haustypen (A bis E) entnommen werden.
Für sonstige Nebengebäude sind die gleichen Dachformen und Dachneigungen wie für Garagen zulässig.
Vor den Garagen und Carports ist ein min. 5m tiefer Stauraum freizuhalten der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.
Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutztfläche 1 Stellplatz zu errichten.
Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz.
Nebengebäude die gemäß BayBO verfahrensfrei errichtet werden können, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Vorgartenbereich ist hiervon ausgenommen. Abweichend von der BayBO wird jedoch eine max. Bruttogrundfläche von 20 m² festgesetzt.
Auf die Vorschriften der BayBO, insbesondere zu den Abstandsflächen, zur Grenzbebauung und zum Brandschutz wird verwiesen.

6. Einfriedungen
Es sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,2 Meter und einer einfachen senkrechten Struktur zulässig.
Mauern sind nicht zulässig.

7. Terrassen
Terrassen sind so auszuführen, dass sie sich dem natürlichen Gelände angleichen und dass sie sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.
Für Terrassenmauern ist tagefestes heimisches Bruchsteinmaterial zu verwenden.

8. Befreiungen
Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können vom Landratsamt Schwandorf als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Nabburg erteilt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB		vom	01.06.2010
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB		vom	___.___._____
3. Öffentliche Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB	vom 08.09.2010	bis	22.09.2010
4. Auslegungsbeschluss		vom	07.09.2010
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie Einholen der Stellungnahmen gem § 4 (2) BauGB			
4.1 Bekanntmachung		am	02.02.2011
4.2 Auslegung	vom 10.02.2011	bis	11.03.2011
6. (ggf. Abwägung) Satzungsbeschluss gem § 10 BauGB		vom	05.04.2011
7. Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft		am	08.04.2011

Nabburg, den 07.04.2011

Armin Schärtl, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Nabburg, den 07.04.2011

Armin Schärtl, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFTVERMERK

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.04.2011 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2010 in Kraft.

Nabburg, den 2. Mai 2011

Armin Schärtl, 1. Bürgermeister

STADT NABBURG

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Diendorf Mitte"

Teiländerung und Teilaufhebung, 3. Änderung

22.11.2010

M 1 : 1000

0 5 10 15 20 25 50 75m

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NABBURG
Bauamt Technik, Ref. 12.1

DIPL.-ING. (FH), ARCHITEKT
JOHANNES SCHIESSL

Obere Markt 18
92507 Nabburg

TEL.: 09433/18-22
FAX: 09433/18-55
MAIL: johannes.schiessl@vg-nabburg.de