BEGRÜNDUNG:

Die Stadt Nabburg hat die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Diendorf – Mitte“ beschlossen, weil die früher geplante Bebauung der Parzellen mit E+1 auf zu wenig Zuspruch seitens der Bauwilligen stößt. Andererseits besteht eine größere Nachfrage nach Grundstücken zwischen 700m² und 900m² mit Einfamilienhausbebauung E+D.
Da bereits ein Teil des Plangebietes bebaut ist und die Kanalisation teilweise verlegt ist, kann eine Änderung der Straßenführung nicht mehr vorgenommen werden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Ansprüche der Bauwerber und der Stadt Nabburg

- schonender und sparsamer Umgang mit Bauland
- Bauen mit der Sonne
- schlanker Bebauungsplan

umgesetzt werden.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Nabburg verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, auf den dieser Bebauungsplan aufbaut.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt wegen der großen Nachfrage nach Baugrundstücken mit Einfamilienhausbebauung. Des weiteren sind bereits einige Parzellen bebaut, die einer dauerhaften verkehrstechnischen Erschließung bedürfen.

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet und die daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedarf es in diesem Fall nicht, da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und der Stadtrat der Stadt Nabburg am 10.02.2004 den Beschluss zur Überarbeitung des Bebauungsplanes gefasst hat.

2. Lage, Größe und Eigenschaften des Baugebietes

Das vorgesehene Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Diendorf. Es ist im Norden, Westen und Süden durch bestehende Bebauung umrandet. Im Osten schließen derzeit noch Landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Baugebiet hat eine Größe von 3,102 ha. Der Geländeverlauf ist annähernd eben und bewegt sich in einer Höhe von 369m - 371m ü NN. Das Gebiet ist bereits teilbebaut.

Die Beschaffenheit des Bodens ist sandig bis kiesig. Es liegen keine eindeutigen Werte über die Höhe des Grundwasserspiegels vor. Baumbestand ist nicht vorhanden. Im Plangebiet stehen weder Einzelobjekte noch Landschaftsteile unter Natur- bzw. Landschaftsschutz.

3. Geplante bauliche Nutzung

Wegen der starken Nachfrage wird das Gelände mit freistehenden Einfamilienhäusern beplant. 8 Parzellen sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Es sollen weitere 24 Wohnhäuser , Bauweise E+D bzw. alternativ E+1 entstehen.
Das Baugebiet soll mit einen Pflanzgürtel entlang der Ostseite den vorläufigen Ortsrand säumen. Die schmale Wohnstraße erhält mit einem parallelen Park- und Grünstreifen einen durchgehenden Grüngürtel.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung gemäß § 45 ff BauGB ist notwendig, da ein großer Teil der Grundstücke in Privatbesitz ist.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bauparzellen ist mit einer befahrbaren Wohnstraße in konventioneller Bauweise geplant. Die Breite der Straße soll 5.00m + 2.00m bzw. 2.50m Park- und Grünstreifen = 7.00m bzw. 7.50m ausgeführt werden. Gehsteige sind nicht vorgesehen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Baugebietes ist durch die Versorgungsanlagen der Stadt Nabburg gesichert.

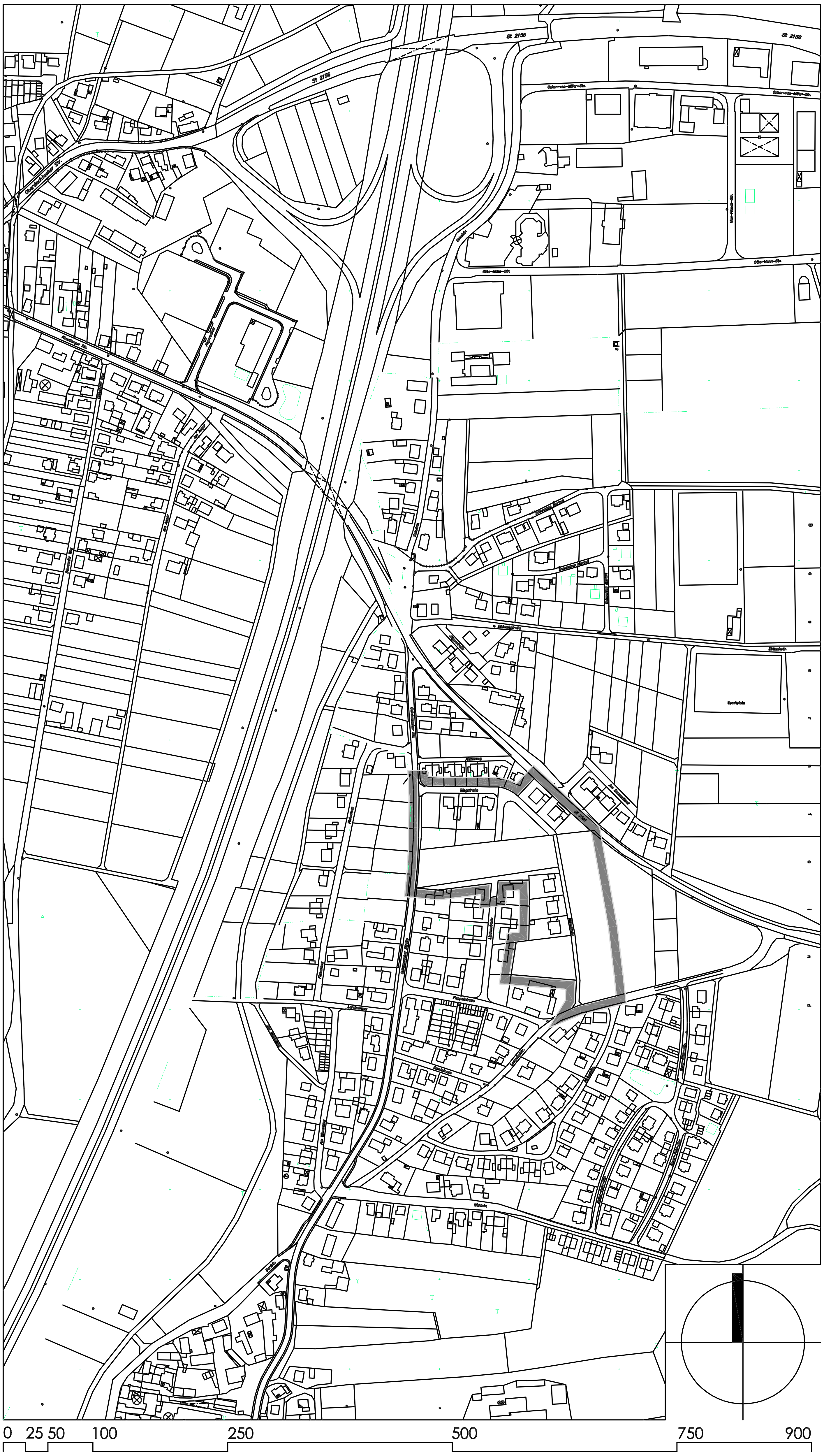
Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Kanalnetz und die Kläranlage der Stadt Nabburg ebenfalls gesichert.

Die Müllentsorgung ist durch geregelte Müllabfuhr durch den Landkreis gesichert.

Die Stromversorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.on Bayern AG gesichert.

dietmar bleistein architekt
naabweg 3 venedig
92507 nabburg
t 09433 / 201 606 0
f 09433 / 201 606 2

Nabburg, 28.01.08



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Geplante Wohnstraße mit Park- und Grünstreifen

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Baugrenze n. § 23 (3) BauNVO - überbaubare Fläche -

geplante Wohngebäude

geplante Garagengebäude

bestehende Wohngebäude

bestehende Garagen- und Nebengebäude

(25) Parzellennummer

845 m² geplante Grundstücksgröße

414/6 Flurstücksnummer

geplante Baumpflanzung

geplanter Pflanzgürtel

Stadt Nabburg

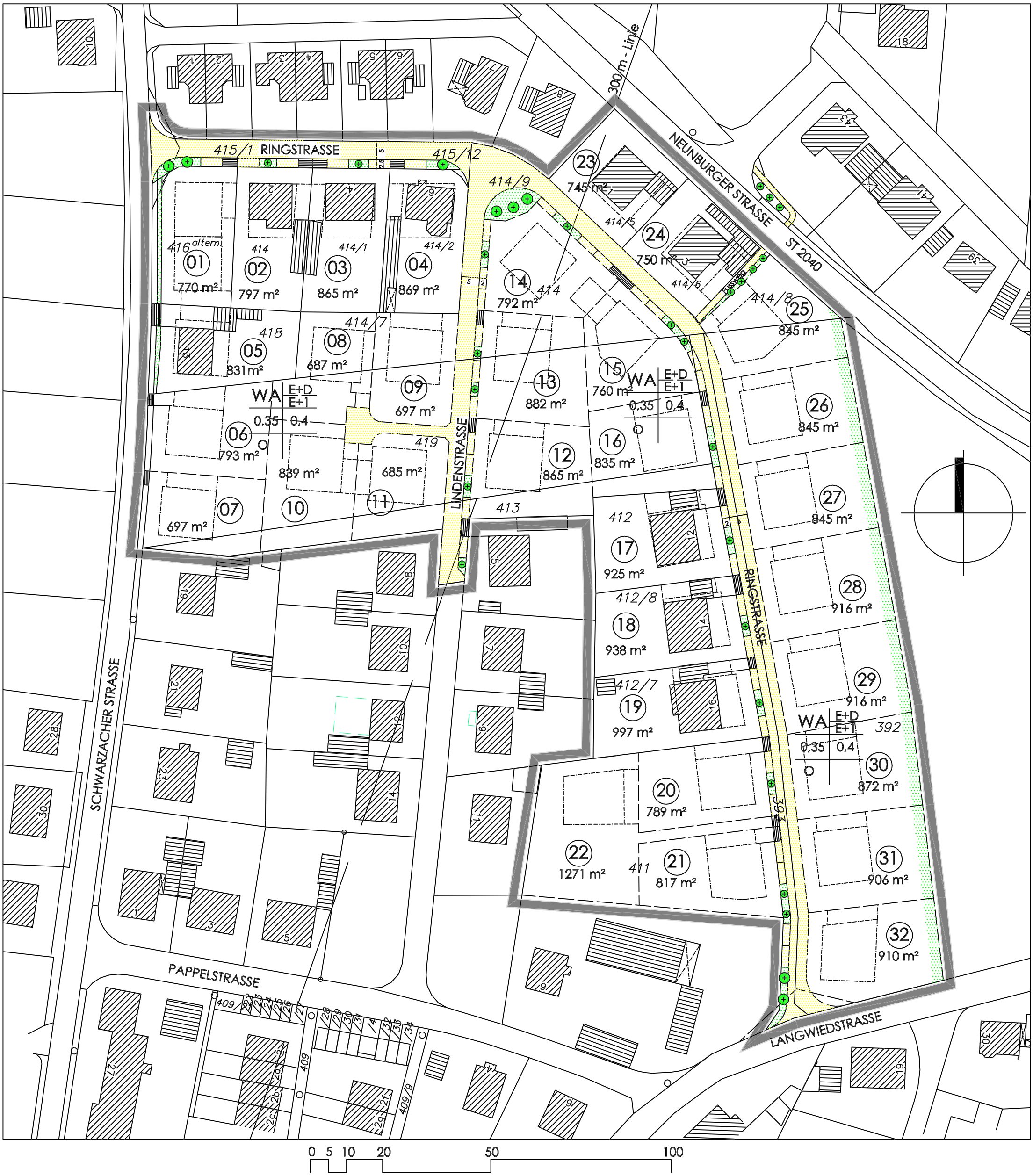
LAGEPLAN M 1 / 5000
LEGENDE

BLATT 2 von 7

BEBAUUNGSPLAN "DIENDORF - MITTE"

dietmar bleistein architekt
naabweg 3 venedig
92507 nabburg
t 09433 / 201 606 0
f 09433 / 201 606 2

Nabburg, 28.01.08



Stadt Nabburg

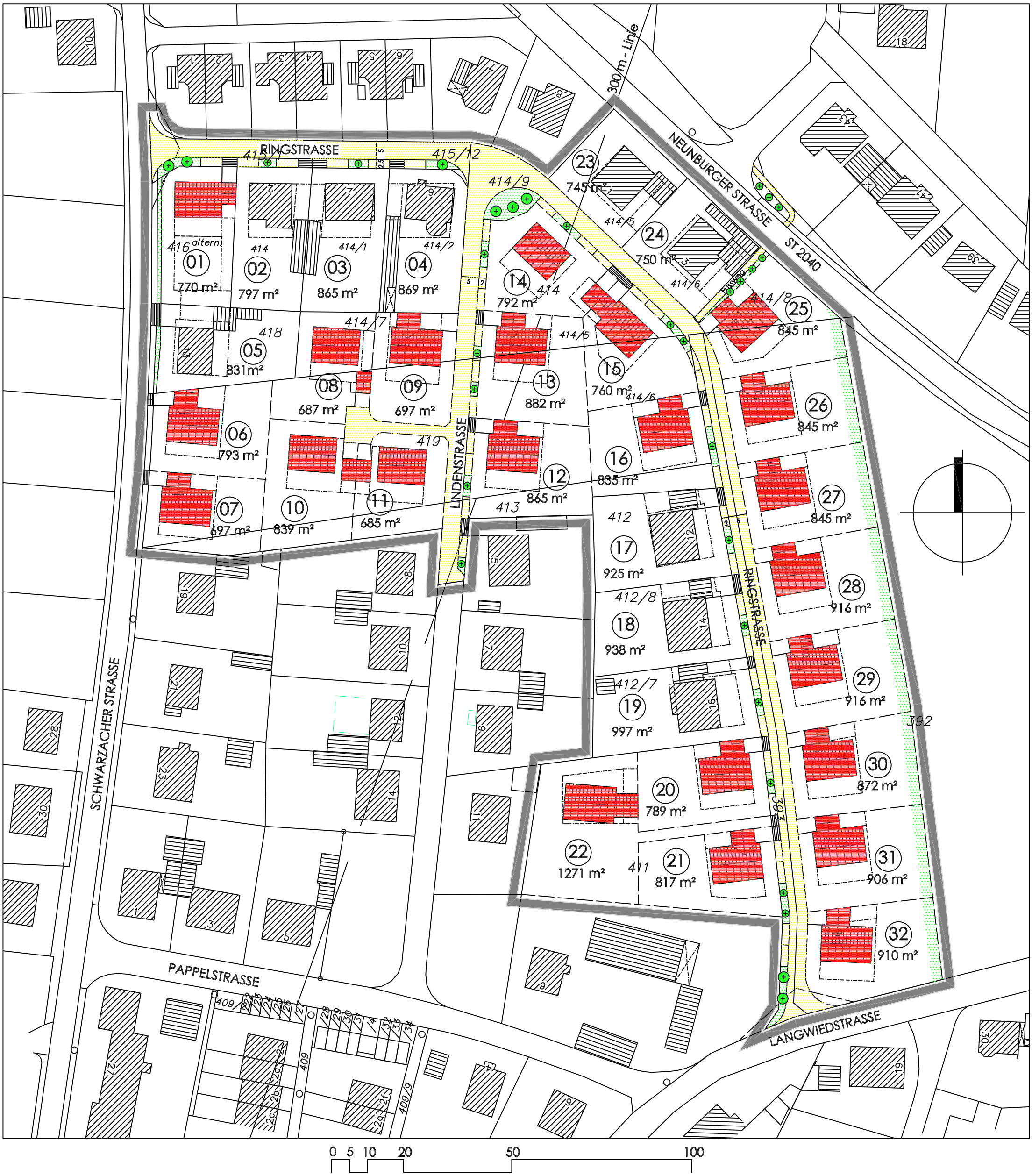
BEBAUUNGSPLAN
M 1 / 1000

BLATT 3 von 7

dietmar bleistein
architekt
naabweg 3 venedig
92507 nabburg
t 09433 / 201 606 0
f 09433 / 201 606 2

BEBAUUNGSPLAN
"DIENDORF - MITTE"

Nabburg, 28.01.08



Stadt Nabburg

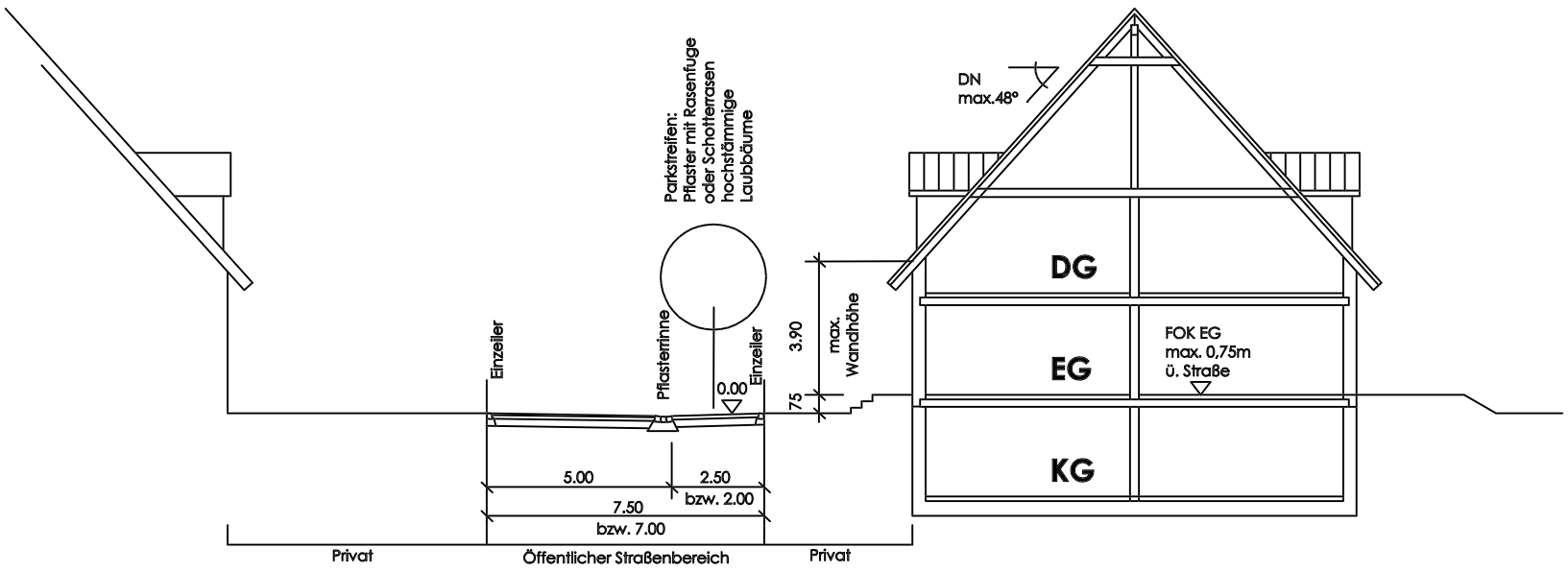
BEBAUUNGSVORSCHLAG
M 1 / 1000

BLATT 4 von 7

BEBAUUNGSPLAN
"DIENDORF - MITTE"

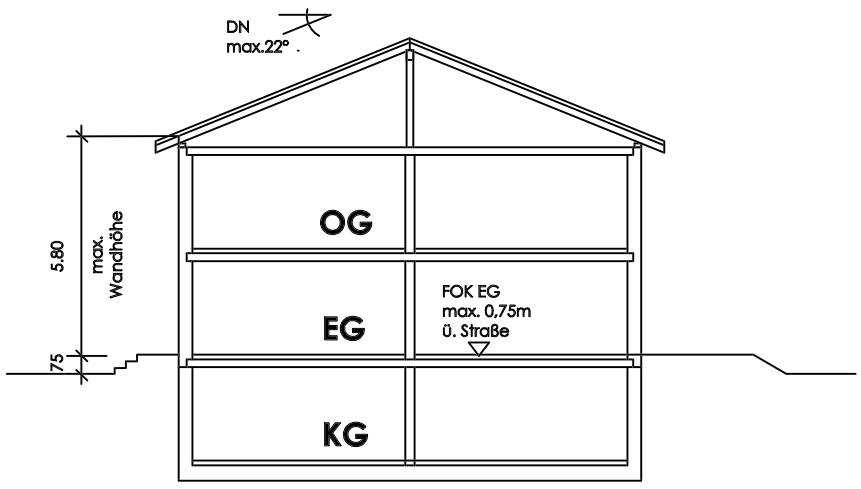
dietmar bleistein architekt
naabweg 3 venedig
92507 nabburg
t 09433 / 201 606 0
f 09433 / 201 606 2

Nabburg, 28.01.08

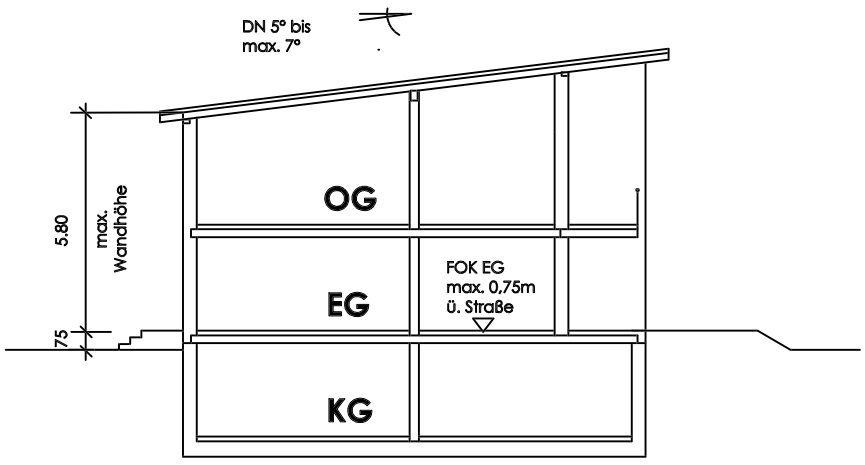


Wohnstraße

Wohngebäude E + D



Satteldach



Pultdach

Wohngebäude E + 1

Stadt Nabburg	**REGELDETAILS** **M 1 / 200**	**BLATT** **5** **von 7**	**dietmar bleistein** **architekt** naabweg 3 venedig 92507 nabburg t 09433 / 201 606 0 f 09433 / 201 606 2
	BEBAUUNGSPLAN **"DIENDORF - MITTE"**		Nabburg, 28.01.08

FESTSETZUNGEN nach § 8 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

E+D
E+1
0,35 | 0,4

Max. 1 Vollgeschoss und 1 ausgebautes Dachgeschoss zulässig nach §§ 17 u. 18 BauNVO ; entspricht 2 Vollgeschossen.
Alternativ:
Max. 1 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

max. Grundflächenzahl = 0,35
max. Geschossflächenzahl = 0,4

Soweit sich aus der im Plan festgelegten überbaubaren Fläche nicht bereits geringere Werte ergeben, gelten die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen als Obergrenze.

4. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze nach § 23 BauNVO. Innerhalb dieser Linie darf gebaut werden. Nebengebäude bis 20,o m² Grundfläche sind auch ausserhalb der Baugrenze zulässig, wenn die Vorgaben der BayBO eingehalten werden. Auf der Parzelle 01 ist alternativ eine Bebauung im südlichen Baufenster zulässig. Es darf jedoch nur 1 Baufenster beaufschlagt werden.

Die Vorschriften über Abstandsflächen der Art. 6 u. 7 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und einzuhalten.

5. Bauweise, Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

o

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser in Massiv- und Holzbauweise zulässig.

Die Firstrichtung ist frei wählbar, Giebel- oder traufständig zur Straße.

Die Fußbodenoberkante (FOK) im EG darf max. 0,75 m über dem Niveau der Straßenoberkante liegen. In besonders begründeten Fällen kann im Einvernehmen mit der Stadt Nabburg eine Ausnahme gestattet werden.

Die traufseitige Wandhöhe ist in den Plänen auf FOK zu beziehen und darf 3,90 m bei E+D, bzw. 5,80 m bei E+1 nicht übersteigen

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkboxen)

7. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Festgesetzter Garagenstandort

Der Stauraum zwischen Grundstücksgrenze und Garage muss mindestens 5 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Straßenbegleitgrün sind mit einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster).

8. Lage zur BAB A93 und Staatsstraße ST 2040

Das Planungsgebiet berührt den 300m-Bereich der BAB A93. Deshalb sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die von der BAB A93 eingesehen werden können.

Beleuchtungsanlagen sind so auszuführen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A93 ausgeschlossen ist. Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Osten orientiert sein. Sollte dies nicht möglich sein, so ist durch geeignete techn. Maßnahmen die Frischluftzufuhr auch bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten.

Gegenüber den Straßenbaulastträgern der BAB A93 und der ST 2040 können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Immissionen geltend gemacht werden. Für den Straßenbaulastträger der BAB A93 besteht keine Verpflichtung zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Auswirkungen aus dem Bestand und Betrieb der BAB.
Von den Parzellen 23, 24 und 25 aus dürfen keine Zugänge zur St 2040 hin errichtet werden.

9. Dächer

Dachform: bei E+D Satteldach
bei E+1 Sattel-, Pult- oder Zeltdach

Dachneigung: bei E+D max. 48°
bei E+1 5° - 22°

Begrünte Dächer und Solarnutzung sind zulässig.

Niederschlagswasser von den Dächern ist auf dem eigenen Grundstück in Zisternen zu sammeln, der Notüberlauf ist mittels Sickerschacht zu versickern.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem permanent versickerungsfähigen Belag auszuführen. Die Niederschlagswasser Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zur Einleitung von Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENNGW) sind zu beachten).

10. Grünordnung

Straßenbegleitgrün

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit hochstämmigen, heimischen Laub- und Obstgehölzen gärtnerisch zu gestalten.

Die östliche Grenze der Parzellen 25 bis 32 ist auf 3 m Breite mit einer Windschutz- und Ortsrandbepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Sichtdreiecke
An Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzung, die höher als 1 m über die Straßenoberkante reichen, frei zu halten.

11. Bodendenkmäler

In Bereichen, in denen die Bodenstruktur noch nicht verändert wurde, sind nach Absprache mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Sondagegrabungen vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere Teile des zukünftigen Straßenraumes, die Parzellen 6 bis 16, 20 bis 22 und 25 bis 32. Falls die Untersuchungen nicht in einem Arbeitsgang durchgeführt werden, sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, vor Baubeginn diese Arbeiten in Absprache mit dem Landesamt durchführen zu lassen.

dietmar bleistein
architekt
naabweg 3 venedig
92507 nabburg
t 09433 / 201 606 0
f 09433 / 201 606 2

Nabburg, 28.01.08

FESTSETZUNGEN nach § 8 BauGB und Art. 91 BayBO

11. Bodendenkmäler

Werden bei Durchführung der Erschließung, Baugrubenaushub oder sonstigen Grabarbeiten Bodendenkmäler, historische Gegenstände oder frühgeschichtliche Funde freigelegt, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93407 Regensburg, Tel. 0941/5315 zu verständigen.

12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten gem. Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO können mit Bußgeldern bis zu 500.000Euro belegt werden, wenn vorsätzlich oder fahrlässig gegen einen Tatbestand des Bebauungsplanes gehandelt wird.

13. Schlussbestimmung

Für nicht im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungen gelten die Vorgaben der Bayer. Bauordnung.

EMPFEHLUNG

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes ist im Plangebiet wegen der Nähe zur Naab mit korrespondierenden Grundwasserständen zu rechnen. D.h. hohe Grundwasserstände treten vor allem bei Hochwasser der Naab auf, höchste Stände sind insofern eher selten, aber jederzeit möglich.
Es wird daher empfohlen, den Keller in wasserdichter Ausführung (Wanne) zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE:

Beschluss der Stadt Nabburg zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet „Diendorf – Mitte".
Datum: 10.02.2004 Beschluss-Nr.: 058
Bekanntmachung: 08.06.2004 – 24.06.2004

Beschluss der Stadt Nabburg zur Billigung des Vorentwurfes.
Datum: 20.09.2005 Beschluss-Nr.: 291

Vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung
Öffentl. Auslegung: 12.02.2007 – 09.03.2007
Anhörung: 08.03.2007, 18.00h im Rathaus
Beteiligung TÖB: 09.02.2007 – 15.03.2007 und 21.02.2007 – 23.03.2007

Öffentliche Auslegung:
Hinweis auf die Auslegung: 04.10.2007
Auslegung: 15.10.2007 – 16.11.2007

Zweite Beteiligung der Behörden und Fachstellen:
Vom 12.10.2007 bis 23.11.2007

Die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Einwände aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte am 22.01.2008

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.01.2008 gefaßt.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes war nicht erforderlich, weil dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Nabburg, den 31.01.2008

Stadt Nabburg

F i s c h e r
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2008 wurde mit Begründung und Satzungsbeschluss am 01.02.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2008 in Kraft getreten.

dietmar bleistein
architekt
naabweg 3 venedig
92507 nabburg
t 09433 / 201 606 0
f 09433 / 201 606 2

Nabburg, 28.01.08