

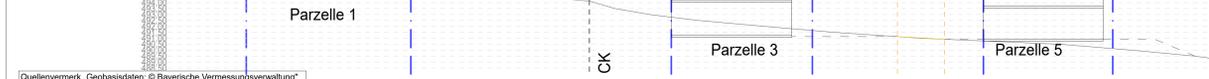
BEBAUUNGSPLAN
MARKT NANDLSTADT

FLURNUMMERN 830/9, 862/1, 862/2, 862/3, 862/4,
TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 834, 834/1, 834/3, 835, 858
JEWELNS GEMARKUNG BAUMGARTEN

PLANZEICHNUNG



SCHNITT 1-1 M1:200



Quellenvermerk „Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung“

NR. 27 "ORTSTEIL REITH"
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN
NR. 27
"ORTSTEIL REITH"

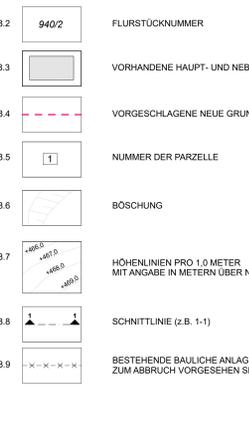
DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS
§ 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 d.G.v. 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023) (Nr. 6);
§ 11 BnatSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 4 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - BayNatSchG) VOM 23. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.12.2022 (GVBl. S. 723) UND § 19 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 d.G.v. 08.12.2023 (BGBl. I S. 2240);
ART 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 22. DEZEMBER 2022 (GVBl. S. 674);
ART. 81 DER BAYERISCHEN BAURUNDUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 10. FEBRUAR 2023 (GVBl. S. 22);
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (GVBl. S. 1802));
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), DIE DURCH ARTIKEL 3 d. G. v. 14.08.2021 (BGBl. S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGS-PLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINER RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. GELTUNGSBEREICH
1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 NUTZUNGSSCHABLONE
2.2 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (=GR) FÜR HAUPTANLAGEN MIT ANBAUE IN QUADRATMETERN (z.B. GR 120)
2.3 ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. oE)
2.4 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. 6,30 m)
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE IM VERHÄLTNISS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,5 m VORTRETEN.
3.2 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAS (WINTERGÄRTE), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLLEN UND VERÄNDERN, ÜBER DIE BAUGRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGES GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3,0 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN BESTANDSFLÄCHEN ERHALTEN WERDEN, DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INGESAMT 3,5 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG.
3.3 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN UND BALKÖNEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,0 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN ERHALTEN WERDEN. BEI BALKÖNEN UND ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDECKE IST EINE AUSSENE ABWICKLUNG BIS ZU 6,0 m ZULÄSSIG, BALKONE UND ERKER DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
3.4 EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN (VON UNTERGEORDNETEN) GEMÄSS ART. 58 BAURUNDUNG AUB.
3.5 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAURUNDUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 7 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.
3.6 AUSSERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND BAULICHE ANLAGEN IM SINNE DES § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO ZULÄSSIG, EBENFALLS ZULÄSSIG SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO JE BAUGRUNDSTÜCK. BIS MAX. 15m² BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND EINEM ERDREISCHEN BRUTTOVOLUMEN VON NICHT MEHR ALS 45m³.
4. HOHENLAGE DER GEBÄUDE
4.1 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT MARKIERTEM HÖHENFESTPUNKT GEMÄSS A ZIFFER 7.1 GILT ALS BEZUGSPUNKT DIE IN DER PLANZEICHNUNG MARKIERTE STELLE. DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN VON DER OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS ZUM SPITZENPUNKT DER OBERKANTE AB DEM OBERKANTE DACHHAUT. BEI PULTDÄCHERN IST DIE WANDHÖHE ALS MAXIMALE WANDHÖHE AN DER HÖHEREN WANDSEITE ZU MESSEN, DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 15 cm ÜBER DER FAHRBAHN-OBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE AN DER MARKIERTEN STELLE LIEGEN.
4.2 FÜR GRUNDSTÜCKE MIT DENEN KEIN MARKIERTER HÖHENFESTPUNKT ENTSPRECHEND 4.1 FESTLEGT IST, WIRD DIE WANDHÖHE AB DEM GEWÄCHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT.
5. FLÄCHEN FÜR VERBODENEN ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
5.1 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLETSORGUNG HIER: AUFSTELLFLÄCHE FÜR ABFALLBEHALTER
6. GRÜNFLÄCHEN
6.1 ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUFWAHL, NUR NACH ARTENLISTE D.1.1
6.2 ZU PFLANZENDE HECKE IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZUR ORTSTRANDGRÜNKUNG MIT FESTLEGGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2
6.3 VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND (KIRSCH UND WALNUS)
7.1 HÖHENFESTSETZUNG: STELLE FÜR HÖHENBEZUG (SIEHE ZIFFER 4.1)
8. HINWEISE
8.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN



B FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO
ZULÄSSIG SIND ALLE IN EINEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 2 BauNVO
AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 3 BauNVO SIND AUSGESCHLOSSEN.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HOCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN IN QUADRATMETERN (m²). DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFF. A.2.1 FESTGESETZT.
2.2 DIE IN DER NUTZUNGSSCHABLONE UNTER A ZIFFER 2.1 FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN (GR) FÜR WOHNGEBÄUDE DÜRFEN DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,6 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
2.3 MAXIMALE ANZAHL DER WOHNHEINTEILE JE PARZELLE: 2 WE
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE IM VERHÄLTNISS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,5 m VORTRETEN.
3.2 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAS (WINTERGÄRTE), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLLEN UND VERÄNDERN, ÜBER DIE BAUGRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGES GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3,0 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN BESTANDSFLÄCHEN ERHALTEN WERDEN, DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INGESAMT 3,5 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG.
3.3 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN UND BALKÖNEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,0 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN ERHALTEN WERDEN. BEI BALKÖNEN UND ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDECKE IST EINE AUSSENE ABWICKLUNG BIS ZU 6,0 m ZULÄSSIG, BALKONE UND ERKER DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
3.4 EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN (VON UNTERGEORDNETEN) GEMÄSS ART. 58 BAURUNDUNG AUB.
3.5 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAURUNDUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 7 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.
3.6 AUSSERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND BAULICHE ANLAGEN IM SINNE DES § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO ZULÄSSIG, EBENFALLS ZULÄSSIG SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO JE BAUGRUNDSTÜCK. BIS MAX. 15m² BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND EINEM ERDREISCHEN BRUTTOVOLUMEN VON NICHT MEHR ALS 45m³.
4. HOHENLAGE DER GEBÄUDE
4.1 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT MARKIERTEM HÖHENFESTPUNKT GEMÄSS A ZIFFER 7.1 GILT ALS BEZUGSPUNKT DIE IN DER PLANZEICHNUNG MARKIERTE STELLE. DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN VON DER OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS ZUM SPITZENPUNKT DER OBERKANTE AB DEM OBERKANTE DACHHAUT. BEI PULTDÄCHERN IST DIE WANDHÖHE ALS MAXIMALE WANDHÖHE AN DER HÖHEREN WANDSEITE ZU MESSEN, DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 15 cm ÜBER DER FAHRBAHN-OBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE AN DER MARKIERTEN STELLE LIEGEN.
4.2 FÜR GRUNDSTÜCKE MIT DENEN KEIN MARKIERTER HÖHENFESTPUNKT ENTSPRECHEND 4.1 FESTLEGT IST, WIRD DIE WANDHÖHE AB DEM GEWÄCHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT.
5. FLÄCHEN FÜR VERBODENEN ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
5.1 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLETSORGUNG HIER: AUFSTELLFLÄCHE FÜR ABFALLBEHALTER
6. GRÜNFLÄCHEN
6.1 ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUFWAHL, NUR NACH ARTENLISTE D.1.1
6.2 ZU PFLANZENDE HECKE IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZUR ORTSTRANDGRÜNKUNG MIT FESTLEGGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2
6.3 VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND (KIRSCH UND WALNUS)
7.1 HÖHENFESTSETZUNG: STELLE FÜR HÖHENBEZUG (SIEHE ZIFFER 4.1)
8. HINWEISE
8.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. DIE STELLPLATZSETZUNG DES MARKTES NANDLSTADT IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
2. STROMVERSORGUNG
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNG) UNTERNEHMEN ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DES VOLLSTÄNDIGEN ANSCHLUSSES AN VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNLEITUNGEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGGUNG DER VERLEITUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN KANN BEI DER NATÜRLICHEN ABLAUF ABFLIEßENDES WASSERS DARF NICHT ZUM NACHTEIL EINES TIEFER LIEGENDEN GRUNDSTÜCKS BEHÄLTEN WERDEN, DER NATÜRLICHE ABLAUF ABFLIEßENDES WASSERS DARF NICHT ZUM NACHTEIL EINES TIEFER LIEGENDEN GRUNDSTÜCKS VERSTÄRKT ODER AUF ANDERE WEISE VERÄNDERT WERDEN (§32, WHG).
3. TRINKWASSERVERSORGUNG
SÄMTLICHE BAUVERANLAGEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGESCHLOSSEN ES. BESTEHT EIN MISCHSYSTEM.
4. ABWASSERBESEITIGUNG
DAS HAUSLICHE SCHMUTZWASSER IST IM MISCHSYSTEM ABZULEITEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1989 I+A) ERSTELLT WERDEN.
5. GRUND-, HANG- UND SCHICHTWASSER
GRUND- UND HANG- UND SCHICHTWASSER ZU RECHNEN. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND AUSREICHEND DAGEGEN ZU SICHERN. ES SEI DAZU AUF DIE ANGEKÖPFTEN GRUNDWASSERREGEL DER JEWEILIGEN PARZELLE IM BODENGUTACHTEN VOM 15.03.2022 DER IMH GfmbH VERWIESEN.
6. PLANUNG
ES IST GRUNDSTÄTZLICH IN DEN BAURUNDUNGSUNTERLAGEN EIN ENTWÄSSERUNGS-EINFRIEDRUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN, SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STÜCHERN ZU HINTERPFLANZEN. ABWEICHUNGEN HERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (z.B. STELLPLATZANZEIGEN, GARAGENZUFÄHRTEN).
EINFRIEDRUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HALFTE ZU HINTERPFLANZEN.
ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1 m WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN. DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMIGRANTEN GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTÄTTET. ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,5 m ÜBER STRASSENBERKANTE GELHALTEN WERDEN.
7. STARKREGENVORSORGE
AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIEßENDEM WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSREGENKOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIEßENDEM WASSER FÜR DIE ANKOMMEN (WHG).
DAS ERDGESCHOSS EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT VOR WASSEREINTRITT MINDESTENS 15 cm ÜBER DEM VORHANDENEM GELÄNDE BZW. ÜBER DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSNIVEAU LIEGEN UND ALLES UNTER DIESER EBENE MUSS WASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN. LICHTSICHTE MÜSSEN EBENFALLS GEGEN STARKREGEN GESCHÜTZT SEIN.
8. AUSFÜHRUNG
WÄHREND DER BAUZEIT DÜRFEN KEINE WASSERGEFÄHRLICHEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELASSEN.
9. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BUNDESBODEN-SCHUTZGESETZES (BBodSchG) UND DER BODENSCHUTZRECHTLICHEN REGELUNGEN (BodSchV) WIRD HINGEWIESEN. DES WEITEREN SIND DIE GRUNDSTÄTZE ZUM SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANGS MIT BODEN UND ZU SCHUTZ DES OBERBODENS ZU BEACHTEN.
10. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES.
11. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVGW) - ARBEITSBLATT Nr. 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES ENHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND-, UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZULEICHEN.
ZUR SICHERUNG DER ERSTMASSNAHMEN BEI DER BRANDBEKÄMPFUNG IST IN EINER MAXIMALEN ENTFERNUNG VON 75 m ZUM OBJEKT EINE WASSERENTNAHMESTELLE EINZUPLANEN.
12. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSSICHTLICH DER FAHRSPANNREITE, KURVENRADIEN, MINDESTENHÖHE MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR, JEDERZEIT UND UNGEHENDIG BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 10 t (ACHSLAST 10 t) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DIN 11409 HINGEWIESEN. FÜR DIE FAHRZEUGE AUF GRUNDSTÜCKEN VERWIESEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHEN ERREICHBAR SIND, BEI SACKGÄSSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMERE“ AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEHILFSPUNKT MIT EINER MINDESTEN 18 m FÜR FEUERWEHRNÄTZE MIT EINER DREHLEITER Dk(D) 23-12 EN DURCHMESSER VON MIN. 21 cm IN ERFORDERLICHEM GEBEHEBENFALLS SIND VERKEHRSSCHNITTSTÄNDE (HALTVERBOT) ZU VERLEGEN.
13. SONSTIGE STRAUHPFLANZUNGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
EINFRIEDRUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN, SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STÜCHERN ZU HINTERPFLANZEN. ABWEICHUNGEN HERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (z.B. STELLPLATZANZEIGEN, GARAGENZUFÄHRTEN).
EINFRIEDRUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HALFTE ZU HINTERPFLANZEN.
ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1 m WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN. DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMIGRANTEN GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTÄTTET. ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,5 m ÜBER STRASSENBERKANTE GELHALTEN WERDEN.
14. DER ALS "ZU ERHALTEN" FESTGESETZTE BAUMBESTAND IST WÄHREND DES BAUSTELLENBETRIEBES VOR BEENTRÄCHTIGUNGEN ZU SCHÜTZEN. FOLGENDE REGELWERKE SIND DABEI ZU BERÜCKSICHTIGEN:
DIN 19820, ZU BAUM, RASt-14.
15. PFLANZFRIST
FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.
16. PKW-STELLPLÄTZE UND ZUFÄHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.
17. ARTSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN:
VOR ABBRUCH DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN GEBÄUDE IST EINE UNTERSUCHUNG ZUM VORKOMMEN VON FLEDERMÄUSEN DURCHFÜHREN. DIE IST IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE FREISING DURCHFÜHREN.
2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
2.1 FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.
2.2 ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.
2.3 DIE GEPLANTEN BAUMMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN.
DABEI IST ZU BEACHTEN:
- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BnatSchG HABEN BAUMMASSNAHMEN UNTER GROSSTMÖGLICHER SICHTSCHNITTMASSE AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERZUGEN.
- NACH (STARK-)REGENEREIGNISSEN UND BEI HÖHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWIMMENDE BAUMMASCHINEN AUF ACKER-, GRÜN- UND STÜCKEN VERBODEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHEN ERREICHBAR SIND, BEI SACKGÄSSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMERE“ AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEHILFSPUNKT MIT EINER MINDESTEN 18 m FÜR FEUERWEHRNÄTZE MIT EINER DREHLEITER Dk(D) 23-12 EN DURCHMESSER VON MIN. 21 cm IN ERFORDERLICHEM GEBEHEBENFALLS SIND VERKEHRSSCHNITTSTÄNDE (HALTVERBOT) ZU VERLEGEN.
- BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND NUR REINE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.

E VERFAHRENSVERMERKE

- 1. DER MARKTGEMEINDERAT DES MARKTES NANDLSTADT HAT IN DER SITZUNG VOM 21.10.2021 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 27 "ORTSTEIL REITH" BESCHLOSSEN.
2. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 18.08.2022 ORTSBÜRO BEKANNT GEMACHT.
3. ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 23.06.2022 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 13 b. 1 V.m. § 13 ABS. 2 NR. 1 V.m. § 13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 V.m. § 4 ABS. 2 V.m. § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 22.08.2022 BIS 05.10.2022 BETEILIGT.
4. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 23.06.2022 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 13 b. 1 V.m. § 13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 V.m. § 4 ABS. 2 V.m. § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 22.08.2022 BIS 05.10.2022 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DABEI KONNTE SICH DIE ÖFFENTLICHKEIT ÜBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UNTERRICHTEN.
5. DER MARKT NANDLSTADT HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATS VOM 27.04.2023 DEN BEBAUUNGSPLAN NR.27 "ORTSTEIL REITH" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM 23.02.2023 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
6. NANDLSTADT, DEN
GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER -SIEGEL-
7. NANDLSTADT, DEN
GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER -SIEGEL-
8. NANDLSTADT, DEN
GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER -SIEGEL-
9. NANDLSTADT, DEN
GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER -SIEGEL-

D GRÜNORDNUNG

- 1. BAUMPFLANZUNGEN
JE 250 qm BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN (SIEHE PLANZEICHNUNG). DER PFLANZORT KANN IM UMGREIS VON 4 m VERÄNDERT WERDEN.
AUSWAHL AUS FOLGENDER ARTENLISTE:
ACER CAMPESTRIS - FELD-AHORN
CORNUS BETULUS - HÄHNCHEN
CORNUS SANGUINEA - HARTRIGGEL
CORULUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARIS - LIQUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CARREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALD
PLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150
PLANZMENZE: 1 STRAUCH JE 1,5m PFLANZFLÄCHE
AUSSEMER DEM ANNEHMBAR HOCH- UND HALBSTAMME VON OBSTBÄUMEN MIT MINDESTENS 5 m WUCHSHÖHE, STU 10-12, ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN IST EIN ABSTAND VON 4 m EINZUHALTEN.
2. FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUHPFLANZUNG SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
CORNUS MAS - KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA - HARTRIGGEL
CORULUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARIS - LIQUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CARREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALD
PLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150
PLANZMENZE: 1 STRAUCH JE 1,5m PFLANZFLÄCHE
3. SONSTIGE STRAUHPFLANZUNGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
EINFRIEDRUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN, SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STÜCHERN ZU HINTERPFLANZEN. ABWEICHUNGEN HERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (z.B. STELLPLATZANZEIGEN, GARAGENZUFÄHRTEN).
EINFRIEDRUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HALFTE ZU HINTERPFLANZEN.
ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1 m WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN. DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMIGRANTEN GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTÄTTET. ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,5 m ÜBER STRASSENBERKANTE GELHALTEN WERDEN.
4. DER ALS "ZU ERHALTEN" FESTGESETZTE BAUMBESTAND IST WÄHREND DES BAUSTELLENBETRIEBES VOR BEENTRÄCHTIGUNGEN ZU SCHÜTZEN. FOLGENDE REGELWERKE SIND DABEI ZU BERÜCKSICHTIGEN:
DIN 19820, ZU BAUM, RASt-14.
5. PFLANZFRIST
FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.
6. PKW-STELLPLÄTZE UND ZUFÄHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.
7. ARTSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN:
VOR ABBRUCH DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN GEBÄUDE IST EINE UNTERSUCHUNG ZUM VORKOMMEN VON FLEDERMÄUSEN DURCHFÜHREN. DIE IST IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE FREISING DURCHFÜHREN.

BLATT 1
MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING
BEBAUUNGSPLAN
NR. 27
"ORTSTEIL REITH"

BEBAUUNGSPLAN
NR. 27
"ORTSTEIL REITH"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:500

ENTWURF 23.06.2022
GEÄNDERT AM 23.02.2023
GESATZT 27.04.2023

WACKER ARCHITECT - STADTPLANNER GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER
Wacker Planungsgesellschaft
Architekt Gerhart Betz
Architektin Michael Wacker

N:\Nandl\BEP_Bau_2010\2_GrO\2023-03-30_BA_Plan_23