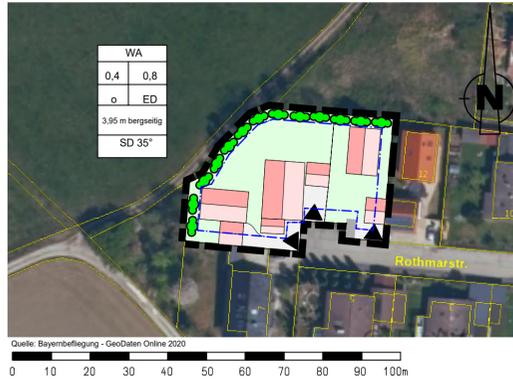


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1  
2. Änderung "Baumgarten Nord-West"  
M 1 : 1000



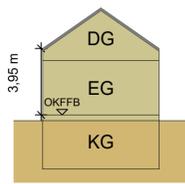
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A) BEBAUUNGSPLAN**

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)  
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1.bis 5.)  
werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 **Zulässige Grund-/Geschossfläche**
- | Nutzung | Grundfläche § 17 I.V.m § 19 BauNVO | Geschossfläche § 17 I.V.m § 20 BauNVO |
|---------|------------------------------------|---------------------------------------|
| WA      | GRZ: max. 0,40                     | GFZ: max. 0,80                        |
- 2.2 **Zahl der Vollgeschosse**
- 2.2.1 **Garagen/Carports/Nebengebäude**  
max. 1 Vollgeschoss zulässig  
Bauweise: Erdgeschoss  
Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2.2 **Wohngebäude**  
Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
max. 2 Vollgeschosse zulässig  
max. Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+DG)  
Ein Untergeschoss ist zulässig.
- 2.2.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten;  
Art 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
- 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
- 2.3.1 **Wandhöhe**  
Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m  
Wohngebäude: Bautyp E + DG max. 3,95 m bergseitig

- Definition:**  
Ersetzen durch: Die Wandhöhe der Hauptbaukörper darf die jeweils mittels Planeintrag festgesetzte Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Höhe des FFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand nicht überschreiten.
- 2.4 **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist festgesetzt.  
Eine Abweichung von +/- 0,50 m ist zulässig.
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:  
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
4. **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
5. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen
6. **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**
- 6.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**
- 6.1.1 **Garagen/Carports/Nebengebäude**

- Dachform: Satteldach (SD) / Flachdach (FD) / Walmdach (WD) /
- Dachneigung: SD/WD/ZD: max. 38°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit bei SD u. WD  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;  
Bei Flachdach muss das Dach begrünt werden.
- Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
- Dachaufbauten: unzulässig
- Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig
- Bautyp:**  
Erdgeschoss und Dachgeschoss  
SD mit DN 35°



- 6.1.2 **Wohngebäude**
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: max. 35°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut  
glasierte Dacheindeckungen und Blechdächer sind nicht erlaubt.
- Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;  
bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
- Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppegauben, max. 3,00 m,  
Gauben müssen 1,20 m unter dem First enden.  
Aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
- Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;  
turmartige Giebel sind unzulässig
- Wandhöhe: max. 3,95 m bergseitig

- 6.2 **Private Verkehrsflächen**
- 6.2.1 **Stauraum**  
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- 6.3 **Anzahl der Stellplätze**  
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung.
- 6.4 **Gestaltung des Geländes**  
**Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützwände**  
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen:  
Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,20 m. Stützwänden an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,70 m. Zur Straße sind keine Stützwände erlaubt.  
**Hinweis:**  
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherren, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.
7. **Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten**  
Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.
8. **Niederschlagswasser**  
Das anfallende muss vor Ort versickert werden.
9. **Alltlasten, Boden- und Grundwasserunreinigungen**  
Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Alltlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und alltlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Alltlastenkataster des Landkreises Freising durchzuführen.
10. **Grundwasser**  
Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
11. **Einfriedigungen**  
Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,20 m ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel zur Straßenseite max. 0,25 cm.

**C) GRÜNORDNUNGSPLAN**

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**  
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen.  
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedigungen zulässig.
- Oberbodenabtrag**  
Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen darf in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 31.07 kein Oberboden abgetragen werden. Sollte bauablaufbedingt in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.
- Pflanzmaßnahmen**  
**Pflege der Gehölzpflanzungen**  
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Artenlisten**  
Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.
- | Gehölze 1. Ordnung  | Gehölze 2. Ordnung   |
|---|--|
| Qualität: H, 3xv., mit Ballen Stu 20/25, Acer platanoides | Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16<br>Acer campestre<br>Carpinus betulus<br>Malus sylvestris<br>Prunus avium<br>Pyrus communis<br>Sorbus aucuparia<br>Sorbus aria |
|   | Feld-Ahorn<br>Hainbuche<br>Holz-Apfel<br>Vogel-Kirsche<br>Wild-Birne<br>Gemeine Eberesche<br>Echte Mehlbeere   |
- Sträucher**  
Qualität: vStr, mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet)
- |   |  |
|---|--|
| Cornus mas<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Euonymus europaeus*<br>Ligustrum vulgare*<br>Lonicera xylosteum*<br>Rosa canina<br>Rosa rubiginosa<br>Salix caprea<br>Salix purpurea<br>Salix viminalis<br>Sambucus nigra<br>Viburnum opulus* | Kornelkirsche<br>Roter Hartriegel<br>Haselnuss<br>Pfaffenhütchen<br>Liguster<br>Gemeine Heckenkirsche<br>Hunds-Rose<br>Wein-Rose<br>Sal-Weide<br>Purpur-Weide<br>Korb-Weide<br>Schwarzer Holunder<br>Wasser-Schneeball |
|---|--|
- Obstgehölze**  
Hochstamm: H, 2xv, 7-8
- | Äpfel  | Birnen  | Zwetschgen   |
|--|---|--|
| Gewürzlikken,<br>Kaiser Wilhelm,<br>Maunzen,<br>Reglinds | Gute Graue,<br>Harrow Sweet,<br>Convergence,<br>Pastorenbirne | Hauszwetschge,<br>Schönberger Zwetschge,<br>Wangenheimer<br>Fürstzwetschge |

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite; 1,00 m Kronenbreite; 2,00 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.
- Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände**  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen folgende Abstände einzuhalten:  
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe  
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- Leuchtmittel**  
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird angeraten.
- Abfallrecht**  
Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen. Müllbehältnisse sind auf dem eigenen Grundstück zu platzieren.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Internet bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Markt Nandlstadt  
(Siegel)
- Ausgefertigt  
\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Markt Nandlstadt  
(Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich im Internet 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 Nandlstadt  
(Siegel)
- Gerhard Beltz  
1. Bürgermeister

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Quelle: Bayern Atlas

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.	2.	3.
4.	5.	6.
7.		

1. Allgemeines Wohngebiet  
2. GRZ  
3. GFZ  
4. Bauweise  
5. Einzel und Doppelhäuser zulässig  
6. Wandhöhe  
7. Dachform / Dachneigung

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

**Baugrenze gemäß § 23 BauNVO**

**offene Bauweise**

**VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche

Stellplatz

**GRÜNFLÄCHEN-/ORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Ortsrandeingeprägung

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)**

vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)

Wohnhaus

Garage/Carport

Garagenzufahrt

vorgeschlagene Parzellen

**PLANGRUNDLAGE**

best. Flurstücksgrenze

927 best. Flurnummern

best. Wohngebäude

Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

450,00

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**  
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „BAUMGARTEN NORD-WEST“ NACH § 13B BAUGB

MARKT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK

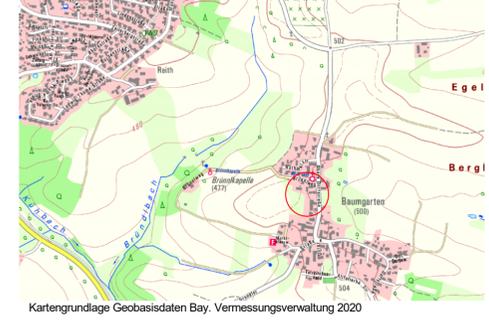
NANDLSTADT FREISING OBERBAYERN

FASSUNG VOM 27.04.2023

**PRÄAMBEL:**

Der Markt Nandlstadt erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, § 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, Art.23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan "Baumgarten Nord-West 2. Änderung" als Satzung.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- § 2 Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen
- § 3 Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber  
Dipl. Ing. für Bauwesen  
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg  
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com