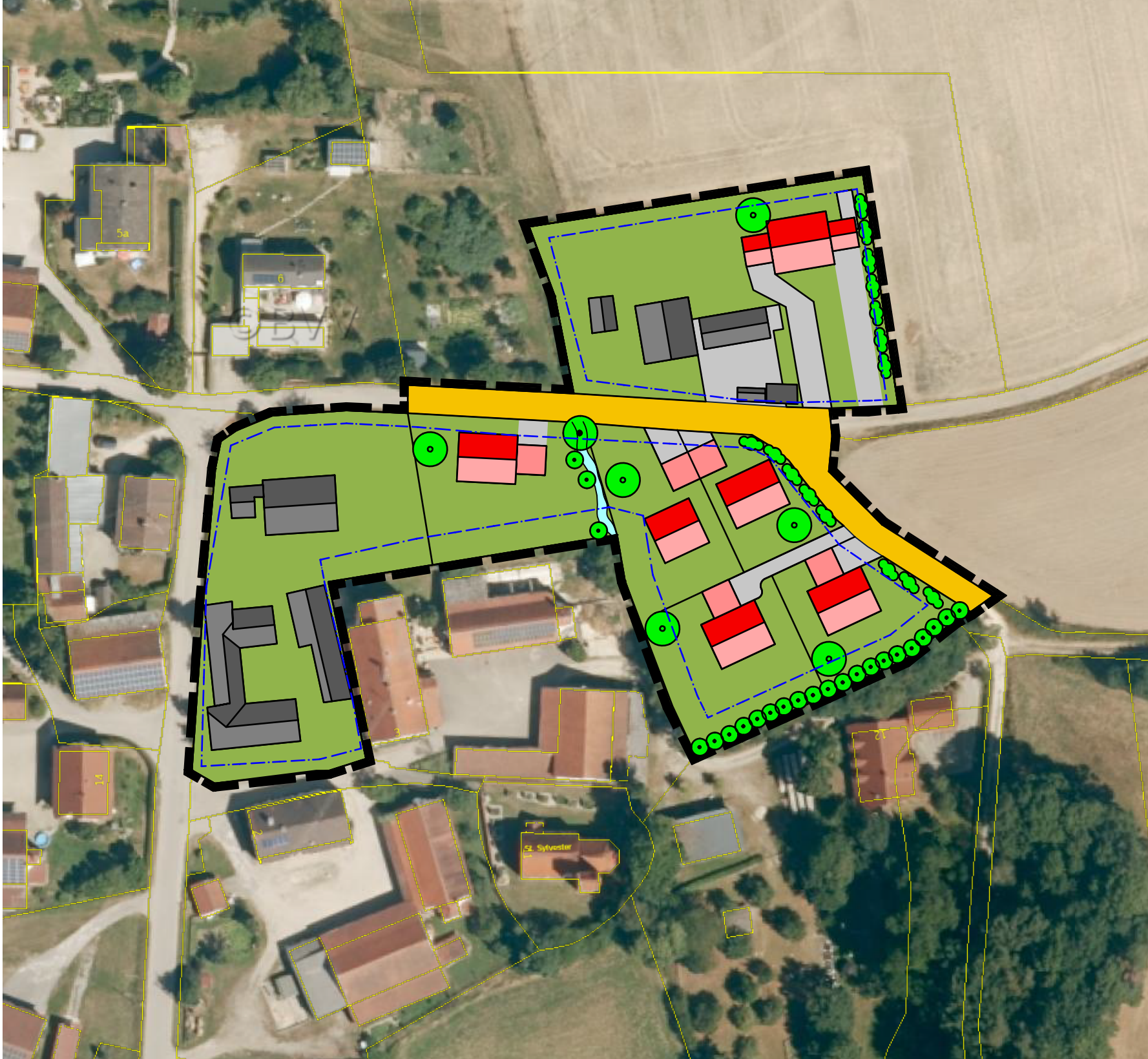


Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Airischwand Ost"
 M 1 : 1000



PRÄAMBEL

Der Markt Nandlstadt erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
 Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist. Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. 12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I 1507) diesen Bebauungsplan Bebauungsplan "Airischwand Ost" 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.

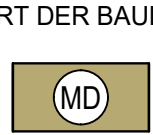
§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



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



Baum zu pflanzen (Hausbaum)



Pflanzung zu erhalten



Hecke zu erhalten

VERKEHRSFLÄCHE



öffentliche Verkehrsfläche



Bestandsgebäude



geplante Bebauung



Mögliche Parzellen



private Verkehrsfläche



Garage / Stellplatz



freizulegender Graben

PLANGRUNDLAGE



best. Flurstücksgrenze



best. Flurnummern



Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

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 Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 LV.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 LV.m § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,60	GFZ: max. 1,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig
 Bauweise: Erdgeschoss

2.2.2 Wohngebäude

Bautyp B = max. Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. (E+1)
 Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
 Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
 Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m
 Wohngebäude: Bautyp B max. 6,50 m bergseitig im Mittel

Definition:

Die Wandhöhe wird gemessen ab Fertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.
 Der Fertigfußboden muss mind. auf Straßenniveauhöhe liegen.
 Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen.
 Eine Höhendifferenz bis max. 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. Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Firstrichtung ist nicht festgesetzt.

5. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Wohngebäude

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

7. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Gestaltung baulicher Anlagen

Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform:

Satteldach (SD) / Pultdach (PD) /
Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) /
Flachdach (FD)

Dachneigung:

SD: max. 45°, WD/ZD: max. 25°, PD max. 15°

Dachdeckung:

Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD/FD auch Bahnendeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl
oder Gründach zulässig

Dachüberstand:

Ortsgang und Traufe max. 1,00 m

Dachaufbauten:

unzulässig

Zwerch-/ Standgiebel:

unzulässig

Hinweis:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.1.2 Wohngebäude

Bautyp B

Dachform:

Satteldach (SD) / Walmdach (WD)

Dachneigung:

max. 30°-35° (SD,WD)

Dachdeckung:

Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
unzulässig

Dachüberstand:

Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;
turmartige Giebel sind unzulässig

Dachaufbauten:

unzulässig

Wandhöhe:

max. 6,50 m bergseitig im Mittel

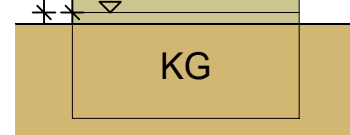
Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem
Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.

Bautyp:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

SD/WD/ mit DN 30°-35°



7.2 Private Verkehrsflächen

7.2.1 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.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE

Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Freie Stellplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen

Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

Einfriedungen

Art und Ausführung:

Holzlatzenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun

Zaunhöhe:

max. 1,20 m ab fertigen Gelände

7.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern

Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeänderungen wie folgt zugelassen:

Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Stützmauern sind nicht zugelassen.

Hinweis

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden 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.

8. 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.

9. Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet zu entwässern.
 Das WWA Landshut ist in die Planungen im Zuge der Erschließungsplanung miteinzubeziehen. Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt

10. Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durchzuführen.

11. Grundwasser

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Sickerwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Angelegenheit 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.

12. Landwirtschaftliche Emmissionen:

Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emmissionen müssen geduldet werden.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölzen in Kombinationen mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100%. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Ein Hausbaum pro Parzelle wird festgesetzt.

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.

Artenlisten

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterails, falls verfügbar, zu achten.

Steingärten

Steingärten werden ausgeschlossen. Konkretisiert wie folgt: geschlossene Schotter oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Windelrinde
Gleditsia triacanthos inermis	Domenlose Gleditschie

Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus punctifolia	Pfaffenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Elsbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
	Platanen "Alphens Globe"

Sträucher

Qualität: vStr., mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Eucymnus europaeus*	Pflaumentrichen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunde-Rose
Rosa rugosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

Obstgehölze

Hochstamm: H, 2xv, 7-8

Äpfel

Gewürzbulken,
Kaiser Wilhelm,
Mauzen,
Reglinde

Birnen

Gute Graue,
Harrow Sweet,
Convenience,
Pastorenbirne

Zwetschgen

Hauszwetsche,
Schönberger Zwetsche,
Wangenheiser,
Fürstzwetsche

Wallnuss

Juglans regia

Vogelbrutzeit

Unvermeidbare Gehölzabschneidungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Wasserversorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert.

Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

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 anzuhäufen und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenliegerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzuzühen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.

Niederschlagswasser / Hochwasser

Bei selteneren, abflussstärkeren

Hochwasserereignissen muss mit einer Hochwasserbetroffenheit des Planungsbereichs gerechnet werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Auf die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen sollte verzichtet werden.

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Immissionsschutz

Mit Gewerlichen Immissionen und Verkehrslärm ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht zu rechnen.

Bestehende Gehölzbeplantungen / Bestehende Hecken

Bestehende Gehölzbeplantungen sind während und nach der Bauphase zu schützen.

Die bestehende Hecke am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu schützen.

Bei einer Beseitigung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 29
 "Airischwand Ost"
 Vorentwurf

MARKT NANDLSTADT	LANDKREIS FREISING	REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
---------------------	-----------------------	--------------------------------

VERFAHRENSVERMERKE:

1. **Aufstellungsbeschluss</**