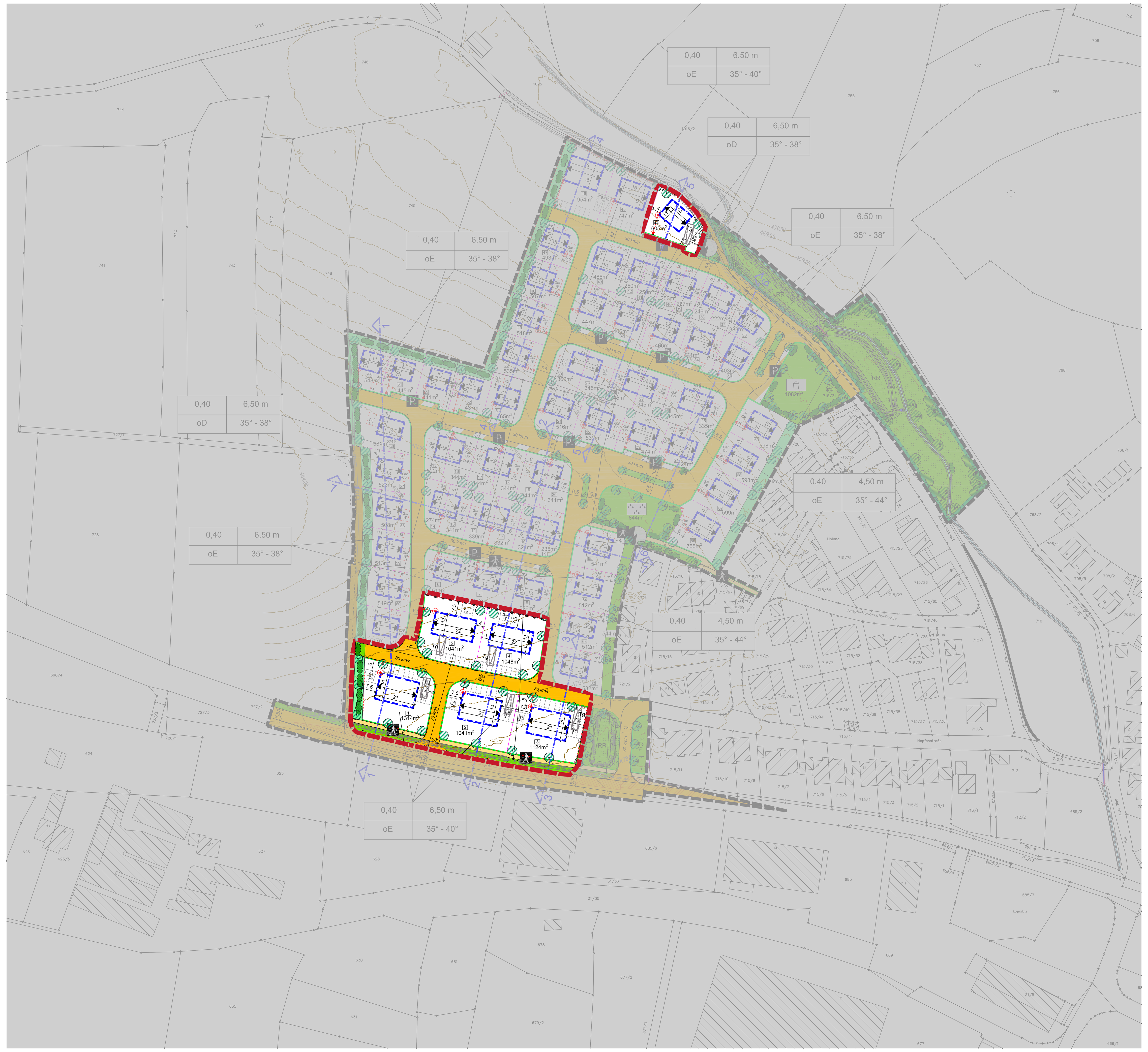
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "NORD-WEST II"
MARKT NANDLSTADT LANDKREIS FREISING

FLURNUMMERN: 751/14, 751/81, 751/82, 751/90, 751/91, 751/92, 751/93
ALLE GEMARKUNG NANDLSTADT

PLANZEICHNUNG



BEBAUUNGSPLAN NR.21 "NORD-WEST II"

1. ÄNDERUNG

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. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 d.G.v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I 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 § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 d.G.v. 08.12.2022 (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 2020-1-1-I), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 09. DEZEMBER 2022 (GVBl. S. 674);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (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. 3786; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 04. JANUAR 2023 (BGBl.2023 Nr 6);
- 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. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIE FESTSETZUNGEN DES SEIT DEM 16.01.2020 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS SIND BESTANDTEILE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, SOFERN NICHT AUSDRÜCKLICH ABWEICHUNGEN ODER ÄNDERUNGEN NEU FESTGELEGT WERDEN.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER URFASSUNG

1.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (= GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. GRZ 0,30)	MAX. WANDHÖHE (z.B. 6,50 m)
BAUWEISE (z.B. oE)	DACHNEIGUNG (z.B. 35° - 38°)

oE OFFENE BAUWEISE: ZULÄSSIG SIND NUR EINZELHÄUSER
oD OFFENE BAUWEISE: ZULÄSSIG SIND NUR DOPPELHÄUSER

DIE WANDHÖHE WIRD VON DER OK ROHDECKE ÜBER UG BIS SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN GEBÄUDESTELLUNG

3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN EINSCHLIESSLICH SEITLICHEN GRENZABSTÄNDEN

3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga/Cp GARAGE; CARPORT
St STELLPLÄTZE
Tg TIEFGARAGE

3.3 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE BEI SATTELDÄCHERN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER STRASSENBREITE IN METER

4.2 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT EINGESCHRÄNKTER GESCHWINDIGKEIT (z.B. 30 km/h); MIT ANGABE DER STRASSENBREITE IN METER

4.3 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG MIT ANGABE DER STRASSENBREITE IN METER
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

4.4 GEHWEG

4.5 FELDWEG

4.6 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.7 SICHTFLÄCHEN

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
SPIELPLATZ PARKANLAGE

5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE RR = REGENRÜCKHALTUNG

5.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

5.4 ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE

5.5 ZU PFLANZENDER BAUM IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE MIT FESTLEGUNG DER ART UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.1

5.6 ZU PFLANZENDER BAUM IN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.2.1

5.7 ZU PFLANZENDE HECKE IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE UND IN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2 UND D 2.2 (PRIVATES GRÜN)

5.8 VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

6.2 HÖHENFESTSETZUNG: STELLE FÜR HÖHENBEZUG (SIEHE B ZIFFER 4.1)

6:3 GEPLANTE TRAFOSTATION

7. HINWEISE

7.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

7.2 ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

7.3 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

7.4 725 FLURSTÜCKNUMMER

7.5 1 NUMMER DER PARZELLE

7.6 VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE

7.7 VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

7.8 GEPLANTE STELLPLÄTZE

7.9 HÖHENLINIEN MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

7.10 RICHTUNGSPFEILE Z.B. SYMBOL FÜR LINKS- BZW. GERADEAUS-, RECHTSABBIEGESPUR, HALTELINIEN, FAHRBAHNBEGRENZUNGEN

7.11 BÖSCHUNG

7.12 SCHNITTLINIE

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMAß UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL.
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 GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN DÜRFEN DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN, DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,8 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN. ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN WANDPFEILER, DACHÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, ANTRITTSSTUFEN, ABFLUSSROHRE, KELLERSCHÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GESIMSE, VORDÄCHER, RISALITE, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 M VORTRETEN.

3.2 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAST SIND (WINTERGÄRTEN), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERANDEN, ÜBER DIE BAU- GRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUS- BREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGES GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 2,50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INGESAMT 3,00 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE HÖHE DARF DABEI 3,70 m ÜBER OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN ÜBER DIE BAU- GRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUS- BREITE, JEDOCH PRO ERKER MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1,50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST SEINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6,00 m ZULÄSSIG. ERKER SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON 2,50 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG.

3.4 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON BALKONEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO BALKON MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,50 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6,00 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,50 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.5 EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 58 BayBO NICHT AUS.

3.6 AUSSERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND BAULICHE ANLAGEN IM SINNE VON § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO UND PRO BAUGRUNDSTÜCK UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO BIS MAX. 12 m² GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

3.7 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGENABFAHRTEN KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERhALB DES GRUNDSTÜCKS ERRICHTET WERDER, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN BESTIMMUNGEN DES ART.6 ABS. 7 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.

TIEFGARAGEN UND IHRE ZUFAHRTEN DÜRFEN DIE GEMÄSS 3.1 FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ÜBERSCHREITEN.
EIN SOLCHES ÜBERSCHREITEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 58 BayBO NICHT AUS.

3.8 VOR DEN GARAGEN IST EIN STAURAUM VON MINDESTENS 5 m AUSZUBILDEN.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT MARKIERTEM HÖHENFESTPUNKT GEMÄß ZIFFER 6.2 GILT ALS BEZUGSPUNKT DIE IN DER PLANZEICHNUNG MARKIERTE STELLE. DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS BEZIEHT SICH AN DER MARKIERTEN STELLE AUF DIE FAHRBAHNOBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE. DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 20cm ÜBER DER FAHRBAHNOBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE AN DER MARKIERTEN STELLE LIEGEN.

4.2 FÜR GRUNDSTÜCKE BEI DENEN KEIN MARKIERTER HÖHENFESPUNKT ENTSPRECHEND ZIFFER 4.1 FESTGELEGT IST, WIRD DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS ÜBER DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT. DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 35cm ÜBER DER ZUVOR DEFINIERTEN STELLE LIEGEN.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG:

DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.

FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE SIND FOLGENDE DACHFORMEN ZULÄSSIG:
SATTELDACH ODER VERSETZTES SATTEL- BZW. PULTDACH (HÖHENVERSATZ DER DACHFLÄCHEN AM FIRST).

ALS DACHDECKUNG FÜR EINZELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHDACHSTEINE ZULÄSSIG (AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN) IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRAZIT.

DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, EINHEITLICHER DACHDECKUNG UND DACHFARBE, FASSADENGESTALTUNG UND FASSADENMATERIAL SOWIE EINHEITLICHEN DACHAUFBAUTEN ZU ERRICHTEN.
ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHDACHSTEINE ZULÄSSIG (AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN).

5.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:
FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND AUSSCHLIESSLICH FLACHDÄCHER (OPTIONAL BEGRÜNT) ZULÄSSIG.

5.3 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL BIS ZU 50 cm UND AN DER TRAUFE BIS ZU 70 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.

5.4 GAUBEN UND ZWERCHGIEBEL SIND AUSSCHLIESSLICH BEI SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG.
HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.
EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1,80 m BREITE ZULÄSSIG. DIE BREITE DER GAUBE DARF BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN JE DACHSEITE EINE GESAMTBREITE VON 1,80 m, BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

ZWERCHGIEBEL SIND NUR BEI EINZELHÄUSERN AUF DER SÜDSEITE UND IN DER AUSFÜHRUNG NUR MIT SCHLEPPDACH ZUGELASSEN. DIE BREITE DER ZWERCHGIEBEL DARF 1/3 DER SÜDLICHEN HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI GAUBEN UND ZWERCHGIEBELN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.

5.5 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

5.6 DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ- STELLPLÄTZE SOWIE GARAGENZUFAHRTEN VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z. B. RASENGITTERSTEINE, RASENFUGENPFLASTER MIT MINDESTENS 3 cm FUGE, SCHOTTER-RASEN).

5.7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND AUF EIN UNBEDINGT NOTWENDIGES MASS ZU BEGRENZEN.

5.8 STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,20 m ZUGELASSEN.

5.9 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 EINFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.

6.2 EINFRIEDUNGEN SIND MIT EINER HÖHE VON MAX 1,10 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE ZUGELASSEN.

6.3 GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN. TERRASSENTRENNWÄNDE ENTSPRECHEND DER BayBO SIND ZULÄSSIG.

7. SICHTFLÄCHEN

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN;
WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U. Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN.
EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

8. OBERFLÄCHENWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER

8.1 PRIVATGRUNDSTÜCKE:
DAS UNVERSCHMUTZTE NIEDERSCHLAGSWASSER (MAX. 13 PUNKTE NACH DWA- M 153) IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU SAMMELN UND IN DEN REGEN- WASSERKANAL EINZULEITEN.
DABEI SOLLTEN DIE VERSIEGELTEN FLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MAß BESCHRÄNKT WERDEN.
SÄMTLICHE EINLÄUFE DER HOFFLÄCHEN MÜSSEN MIT SCHLAMMEIMERN AUSGESTATTET SEIN.

8.2 ÖFFENTLICHER GRUND:
DAS NIEDERSCHLAGSWASSER DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN UND DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN WIRD IN EINEM REGENWASSERKANAL GESAMMELT UND IN REGENRÜCKHALTEBECKEN UNTER BEACHTUNG DER EINSCHLÄGIGEN REGELWERKE (DWA-A 117 UND DWA-M 153) EINGELEITET.

8.3 DRAINAGEWASSER:
DAS ANFALLENDE DRAINAGEWASSER DARF NUR IN AUSNAHMEFÄLLEN IN DEN REGENWASSERKANAL EINGELEITET WERDEN UND BEDARF EINER GESONDERTEN GENEHMIGUNG DER GEMEINDE.

8.4 HANG- UND SCHICHTENWASSER:
ES IST MIT HANG- UND SCHICHTENWASSER ZU RECHNEN.

8.5 PLANUNG:
ES IST GRUNDSÄTZLICH VOR BAUBEGINN EIN ENTWÄSSERUNGSPLAN MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWASSER BEI DER MARKTGEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN.
DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDES NIEDER- SCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF ANGRENZENDE PRIVATGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.

AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIEßENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIEßENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHG).
DAS ERDGESCHOSS EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT VOR WASSEREINTRITT MINDESTENS 15 CM ÜBER DEM VORHANDENEN GELÄNDE BZW. ÜBER DEM JEWEILIGEN STRAßENNIVEAU LIEGEN UND ALLES UNTER DIESER EBENE MUSS WASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN.

ZUM SCHUTZ DES BESTANDES AUF DER OSTSEITE DES GELTUNGSBEREICHS SIND AN DER GRENZE DURCHGÄNGIGE BETONSOCKEL MIT EINER HÖHE VON MAX. 30 cm ÜBER OBERKANTE GELÄNDE ZWINGEND ERFORDERLICH.

8.6 AUSFÜHRUNG:
WÄHREND DER BAUARBEITEN IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS WEDER GEWÄSSER- BZW. FISCHSCHÄDLICHEN SUBSTANZEN NOCH SEDIMENTE IN DAS GEWÄSSER GELANGEN. ZUDEM DÜRFEN UNTER DER BAUZEIT KEINE WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.

9. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
AUS DEM SCHALLGUTACHTEN VOM 03.05.2019, BL-CONSULT PIENING GmbH
FÜR DIE ERSTE HÄUSERZEILE (PARZELLEN 1 - 3) GILT:
SCHLAF- UND KINDER- ZIMMER, DIE NUR ÜBER FENSTER IN DER SÜDFASSADE VERFÜGEN, MÜSSEN EINE DER FOLGENDEN SCHUTZMASSNAHMEN AUFWEISEN:
a) DIE FENSTER SIND DURCH HINTERLÜFTETE SCHALLDÄMPFENDE VORBAUTEN GESCHÜTZT (SIEHE HINWEISE/UMWELTBERICHT/BEGRÜNDUNG).
b) ES WERDEN MECHANISCHE SCHALLGEDÄMPFTE LÜFTUNGEN EINGEBAUT (SIEHE HINWEISE / UMWELTBERICHT / BEGRÜNDUNG).

10. ERSCHLIESSUNG
DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUPARZELLEN IST AUSSCHLIESSLICH ÜBER DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN IM BAUGEBIET ZULÄSSIG. DIE DIREKTE ZUFAHRT ZU DEN PARZELLEN VON DER KREISSTRASSE FS 32 AUS IST AUSGESCHLOSSEN.

C. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DES MARKTES NANDLSTADT IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2. STROMVERSORGUNG:
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILER- SCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

3. WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGE- SCHLOSSEN SEIN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT ÜBER EIN TRENNSYSTEM.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff UND ANDEREN) ENTSPRECHEN.

4. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND AUSREICHEND GEGEN GRUND-, HANG- UND SCHICHTENWASSER ZU SICHERN.

5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

a. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

b. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DIN 14 090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN" VERWIESEN.
ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 M VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLACHEN ERREICHBAR SIND.
BEI SACKGASSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMER" AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEPLATZDURCHMESSER VON MIND. 18 M, FÜR FEUER- WEHREINSÄTZE MIT EINER DREHLEITER DL(K) 23-12 EIN DURCHMESSER VON MIND. 21 M ERFORDERLICH. GEGEBENENFALLS SIND VERKEHRS- BESCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.

c. AUS AUFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DL(K) 23-12 o.ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGS- WEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.

d. BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

6. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

7. ZUR UNTERSUCHUNG DES BELANGES SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ WURDE DURCH DAS BÜRO BL-CONSULT PIENING GmbH, 85238 PETERSHAUSEN, DIE SCHALLTECHNISCHE BEGUTACHTUNG 19-004-02 VOM 03.05.2019 ERSTELLT. DIE ERGEBNISSE SIND DEM GUTACHTEN ZU ENTNEHMEN. ES IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

8. UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LANDWIRT- SCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B. NACHT- ARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DULDEN.

9. BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG VON VORHABEN ZU TAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER GESETZLICHEN MELDEPFLICHT GEMÄß ART. 8 BayDSchG UND MÜSSEN ENTWEDER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE DES LANDRATSAMTES ODER DEM BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE GEMELDET WERDEN.

10. DIE AUFGEFÜHRTEN NORMEN SIND BEIM BEUTH VERLAG (BERLIN) HINTERLEGT.

D GRÜNORDNUNG

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.1 FÜR DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN AUF DEN ÖFFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:
A = ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN; HOCHSTAMM STU 18-20
Ac = ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN; HOCHSTAMM STU 18-20
Ag = ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZ-ERLE; HOCHSTAMM STU 14-18 *
C = CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE; HOCHSTAMM STU 18-20
F = FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHE; HOCHSTAMM STU 14-18 *
P = PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHE; HOCHSTAMM STU 18-20
S = SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE; HOCHSTAMM STU 18-20
Sa = SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE; HOCHSTAMM STU 18-20
Sl = SALIX ALBA - SILBER-WEIDE; HOCHSTAMM STU 14-18 *
T = TILIA CORDATA - WINTER-LINDE; HOCHSTAMM STU 18-20
* NUR AUF DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN
ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN IST EIN ABSTAND VON 4 m EINZUHALTEN. ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) PFLANZMATERIAL ZU VERWENDEN.

1.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
BERBERIS VULGARIS - BERBERITZE**
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER **
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHE**
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
ROSA PIMPINELLIFOLIA - BIBERNELL-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE *
SALIX PURPUREA - PURPUR-WEIDE *
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL**
VIBURNUM OPULUS - GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL *
PFLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150
PFLANZMENGE. 1 STRAUCH / 1,5 m PFLANZFLÄCHE
* NUR AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE
** NICHT AUF SPIELPLÄTZEN
ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) PFLANZMATERIAL ZU VERWENDEN. ZU ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST EIN ABSTAND VON 2 m EINZUHALTEN. BEI HÖHER ALS 2 m WERDENDEN STRÄUCHERN IST EIN ABSTAND VON 4 m EINZUHALTEN.

1.3 DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND MIT EINER BLUMEN-/KRÄUTERWIESEN (SAATGUT AUTOCHTHONER HERKUNFT) EINZUSÄEN.

1.4 DER ALS "ZU ERHALTEN" FESTGESETZTE BAUMBESTAND IST WÄHREND DES BAUSTELLENBETRIEBES VOR BEEINTRÄCHTIGUNGEN ZU SCHÜTZEN.
FOLGENDE REGELWERKE SIND DABEI ZU BERÜCKSICHTIGEN:
DIN 18920, ZTV BAUM, RAS-LP4.

1.5 GEPLANTE RODUNGS- UND RÜCKSCHNITTMASSNAHMEN AN GEHÖLZEN HABEN AUSSERHALB DER GESETZLICHEN SCHONZEIT, ALSO NUR IN DER ZEIT VOM 01.10. BIS 28.02. ZU ERFOLGEN.

1.6 DIE PFLANZMASSNAHMEN AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND IN DER NÄCHSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN DURCHZUFÜHREN. DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ZUERSTELLEN, BIS ZU IHRER BESTANDSSICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILDSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN. ES IST AUTOCHTHONES PFLANZMATERIAL ZU VERWENDEN.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

2.1 BAUMPFLANZUNGEN
JE 250 qm BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN (SIEHE PLANZEICHNUNG). DER PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 4 M VERÄNDERT WERDEN. AUSWAHL AUS FOLGENDER ARTENLISTE:
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
CRATAEGUS LAVALLEEI - APFEL-DORN
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA - MEHL-BEERE
PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 12-14 BZW. SOL. 300-350
AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR :
HOCH- UND HALBSTÄMME VON OBSTBÄUMEN MIT MINDESTENS 5 m WUCHSHÖHE, ST U 10-12.
ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN IST EIN ABSTAND VON 4 m EINZUHALTEN.

2.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
ROSA PIMPINELLIFOLIA - BIBERNELL-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
PFLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150
PFLANZMENGE. 1 STRAUCH / 1,5 m PFLANZFLÄCHE
ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN IST BEI STRAUCHPFLANZUNGEN EIN ABSTAND VON 2 m EINZUHALTEN. BEI HÖHER WERDENDEN STRÄUCHERN IST EIN ABSTAND VON 4 m ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN EINZUHALTEN.

2.3 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
EINFRIEDUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN, SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.
ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FEST- SETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, GARAGENZUFAHRTEN).
EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HÄLFTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1 m WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN.
DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMERGRÜNER GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTATTET.
ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,5 m ÜBER STRASSENOBERKANTE GEHALTEN WERDEN.
AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE WIRD VERWIESEN.

2.4 PFLANZFRIST
FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

2.5 BEI GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 3 WOHNEINHEITEN IST MIT DEM EINZELBAUANTRAG EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MITEINZUREICHEN.

2.6 PKW-STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT:

V1 BAUFELDFREIMACHUNG AUSSERHALB DER BRUTZEIT DER FELDLERCHE IM WINTER ZWISCHEN ANFANG OKTOBER UND ENDE FEBRUAR UM ZU VERMEIDEN, DASS SICH HIER BRUTPAARE ANSIEDELN UND GELEGE ODER JUNGVÖGEL GESTÖRT WERDEN:

V 2 AUF DEM FREIGEMACHTEN BAUFELD KÖNNEN SICH, BESONDERS WENN ES LÄNGER BRACH LIEGT, FELDLERCHEN ALS BRUTVÖGEL ANSIEDELN. DIESE BRUTEN (NESTER MIT EIERN ODER JUNGVÖGELN DER FELDLERCHE) SIND DURCH BAUMASSNAHMEN GEFÄHRDET. ES IST DURCH GEEIGNETE VERGRÄMUNGSMASSNAHMEN DAFÜR ZU SORGEN, DASS SICH KEINE FELDLERCHEN ANSIEDELN.

MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN i.S.v. § 44 ABS. 5 BNatSchG):

CEF1
FÜR DIE ANERKENNUNG DER MASSNAHMEN UND DAMIT DIE VERMEIDUNG EINER AUSNAHME NACH § 45 ABS. 7 BNATSCHG MUSS SICHERGESTELLT WERDEN, DASS SICH IN EINER GROSSRÄUMIGEN MÖGLICHST STÖRUNGSARMEN FELDFLUR AUF DEM GEMEINDEGEBIET DES MARKTES NANDLSTADT (= LEBENSRAUM DER LOKALEN POPULATION DER FELDLERCHE) DER BESTAND DER FELDLERCHE UM EIN BRUTPAAR ERHÖHT. DIES IST DAUERHAFT SICHER ZU STELLEN DURCH DIE SCHAFFUNG EINER BLÜHFLÄCHE MIT EINEM MÖGLICHST HOHEN ANTEIL AN HEIMISCHEN PFLANZEN, AUF DER DIE VÖGEL BRÜTEN UND NAHRUNG SUCHEN KÖNNEN. FÜR DIE ANSIEDLUNG EINES FELDLERCHENPAARES IST EINE FLÄCHE VON 5000 qm ERFORDERLICH. NOTWENDIG SIND DER TURNUSMÄSSIGE UMBRUCH UND DIE NEUEINSAAT AUF EINEM DRITTEL DER FLÄCHE IM ABSTAND VON 2 JAHREN. HIERZU IST EIN MONITORING FÜR DIE FLÄCHEN DURCHZUFÜHREN. DIE FLÄCHE MUSS EINE AUSREICHENDE ENTFERNUNG ZU STÖR- UND GEFAHRENQUELLEN (WEGE, SPORTPLATZ, STRASSEN, SIEDLUNGEN) AUFWEISEN.
UNMITTELBAR AN DERARTIGE STRUKTUREN ANGRENZENDE FLÄCHEN SIND NICHT GEEIGNET. EIN ABSTAND VON 50 M BESSER MEHR, IST EINZUHALTEN. ZUDEM MÜSSEN DIE FLÄCHEN IN OFFENEM GELÄNDE MIT WEIGEHEND FREIEM HORIZONT LIEGEN. ES DÜRFEN NUR WENIG NIEDRIG-WÜCHSIGE ODER BESSER GAR KEINE GEHÖLZE / VERTIKALSTRUKTUREN IM UMFELD VORHANDEN SEIN.
NÄHERE AUSFÜHRUNGEN SIEHE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP).

DIE CEF-MASSNAHME MUSS BIS BAUBEGINN WIRKSAM SEIN.
UM ZU VERHINDERN, DASS SICH FELDLERCHEN AUF DER FLÄCHE ANSIEDELN, SIND WIRKSAME VERGRÄMUNGSMASSNAHMEN DURCHZUFÜHREN ODER EINE UMWELTBAUBEGLEITUNG FESTZUSETZEN.
VERGRÄMUNGSMASSNAHMEN:
AUFSTELLEN HOHER SENKRECHTER STRUKTUREN, SEHR DICHTE FLÄCHIGE BESPANNUNG MIT BAUBÄNDERN, GEHÖLZANPFLANZUNG.

4.0 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:

4.1 FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

4.2 ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.

4.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

4.4 ANFALLENDES ERDMATERIAL IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFAHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.

4.5 DIE GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:
- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNatSchG HABEN BAUMASSNAHMEN UNTER GRÖSSTMÖGLICHER RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERFOLGEN.
- NACH (STARK-)REGENEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMASCHINEN AUF ACKER-, GRÜN- UND ROHBODENFLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDICHTUNG ZU UNTERLASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNatSchG).
- GEM. § 2 ABS. 1 BNatSchG IST SICH GENERELL SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMSTÄNDEN UNVERMEIDBAR BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
- ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNatSchG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELICHTEN. GENERELL SIND BAUMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN.
- BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM .... GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 21 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM .... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. ZU DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM .... WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM .... BIS .... BETEILIGT.

3. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM .... WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauBG IN DER ZEIT VOM .... BIS .... ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

4. DIE MARKT NANDLSTADT HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTRATES VOM .... DIE 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 21 GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM .... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MARKT NANDLSTADT, DEN ....

....
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

5. DAS LANDRATSAMT FREISING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHEID VOM .... AZ .... GEMÄSS § 10 ABS. 2 BauGB GENEHMIGT.

6. AUSGEFERTIGT:

MARKT NANDLSTADT, DEN ....

....
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM .... GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH 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 WIRD HINGEWIESEN.

MARKT NANDLSTADT, DEN ....

....
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 21

"NORD-WEST II"

M 1:1000 BLATT 1

VORABZUG

ENTWURF 29.06.2023

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

Wacker Planungsgesellschaft
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Peter Wacker Dipl.-Ing. — Architekt, Gundelindenstr. 16, 80805 München, www.wacker-architekt.de, Tel.: 08756/9605-0
Michael Wacker Dipl.-Ing. Stadtplaner — Architekt VFA, Bahnhofstr. 3, 85405 Nandlstadt, info@wacker-architekt.de, FAX: 08756/9605-22