

BEBAUUNGSPLAN
MARKT NANDLSTADT

FLURNUMMERN: 1263/3, 1319, 1319/1, 1331/6, TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 1264, 1311, 1311/1, 1322/3, 1323, 1331,
JEWELNS GEMARKUNG BAUMGARTEN

PLANZEICHNUNG

NR. 26 "ALTFALTERBACH OST"
LANDKREIS FREISING

B E B A U U N G S P L A N
NR. 26 "ALTFALTERBACH OST"

DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHS (BauBG) NEUGEFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 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 (BAVERISCHES 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 UNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2540), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ 08.12.2022 (BGBl. I S. 2242).
- Art. 23 DER GEMEINDERORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 9. DEZEMBER 2022 (GVBl. S. 674).
- ART. 91 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 (BAU-NUTZUNGSVERORDNUNG - BauNV) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.1.2017 (BGBl. I S. 3786, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE HERSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHNENVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1980 (BGBl. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH § 8 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (BGBl. I S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

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

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANES

1. GELTUNGSBEREICH

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)

Doppelgarage

Carport

Stellplatz

Einrichtung der zu planenden Gebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Masse der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

3. VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER MINDESTFAHRAHNBREITE IN METERN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

SICHTFLÄCHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITTLGUNG

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG HIER: AUFSTELLFLÄCHE FÜR ABFALLBEHÄLTER

5. GRÜNFLÄCHEN

FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUSSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.1.1

ZU PFLANZENDER HECKE IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES: SIEHE ARTENLISTE D.1.2

VORHANDENEN, ZU ERHALTENDE GEHÖLZBESTAND

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - AUSGLEICHFLÄCHE, FL.NR. 273/3, GEMARKUNG SCHWEINERSDORF

6. HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

1319

VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE

VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

NUMMER DER PARZELLE

HÖHENLINIEN PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

HÖHENLINIEN PRO 0,5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNV

ZULÄSSIG SIND ALLE IN EINEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ZULASSIGEN NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 2 BauNV.

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 3 BauNV SIND AUSGESCHLOSSEN.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HOCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULASSIGEN GRUND- FLÄCHEN IN QUADRATMETERN (m²), DIESE WERDEN IN DER FOLGENDEN NUTZUNGSTABELLE FESTGESETZT:

NUTZUNGSTABELLE

PARZELLE

1 110,25 m²

2 130 m²

3 80 m²

0E OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR EINZELHÄUSER BEI PARZELLEN NR.-1,3

2.2 DIE IN DER NUTZUNGSTABELLE FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULASSIGEN GRUNDFLÄCHEN (GR) FÜR WOHNGEBÄUDE DÜRFEN DURCH GRUNDSTÜCKEN, DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNV BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAH VON 0,4 AUF DEN PARZELLEN 1 UND 2, SOWIE EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAH VON 0,6 AUF PARZELLE 3 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2.3 MAXIMALE ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN JE PARZELLE: AUF DEN PARZELLEN 1,2,3: 1 WE

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNV IN GERINGFÜGIGEM AUSSAß ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,5 m VORTRETEN.

3.2 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAST SIND (WINTERGÄRTEN), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERANDEN, ÜBER DIE BAUGRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1,0 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 2,5 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INSGESAMT 3,0 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER ÜBERKANTE) ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER ÜBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN UND 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. 2,0 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDECKE IST EINE AUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 5,0 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

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

3.5 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUGRUNDSTÜCKSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 7 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGENÜGSAMT SIND.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 DIE WANDHÖHE WIRD AB DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSLÄNGSUNG, ANGESETZT UND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER ÜBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

5. AUSSERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN: DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-TABELLE GEMÄSS DER A DIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.

FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG: SYMMETRISCHES SATTELDACH.

ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRACIT. DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.

DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, FASSADENMATERIAL SOWIE EINHEITLICHEN DACHAUFBAUTEN ZU ERRICHTEN. ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG, DAVON AUSGENOMMEN SIND DACHAUFBAUTEN.

DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, FASSADENMATERIAL SOWIE EINHEITLICHEN DACHAUFBAUTEN ZU ERRICHTEN. ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG, DAVON AUSGENOMMEN SIND DACHAUFBAUTEN.

FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDACHER UND BEGRÜNTE FLACHDACHER ZULÄSSIG.

GAUBEN SIND ZULÄSSIG. HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.

DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE UND BEI DOPPELHAUSHALTEN JE DACHSEITE EINE GESAMTBREITE VON 1,80 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

ZUR AUFRICHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ- STELLPLATZE SOWIE GARAGENZUFÄHRTEN VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN I. B. RAUBENSTEIN, RASENFUGENPLASTER MIT MINDESTENS 3 cm FÜGE, SCHOTTERFASSEN).

DIE VER- UND ENTWASSERUNGSLÄITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. ENFRIEDRUNGEN

6.1 ENFRIEDRUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOKKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSENDESTRASSEN SIND SOKKEL ZULÄSSIG.

6.2 GESCHLOSSENE ENFRIEDRUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN. TERRASSENRENKUNGEN SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.

7. WASSERWIRTSCHAFT

7.1 NIEDERSCHLAGSWASSER ALLGEMEIN

FÜR DAS BAUVORHAABEN GILT DIE NIEDERSCHLAGSWASSERWIRTSCHAFTSVERORDNUNG (NfWW).

AUFGUND DER ANSTEHENDEN BODEN IST EINE VERSICKERUNG NICHT MÖGLICH. ES KOMMEN DAHER DIE TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOSSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN OBERIRDISCHE GEWÄSSER (TRENOS) ZUR ANWENDUNG.

7.2 ANWENDUNGSBEREICH

7.2.1 GEMEINGEBRAUCH

7.2.2 ANGESCHLOSSENE FLÄCHE

7.4 ANFORDERUNGEN AN DAS SCHADLOSE EINLEITEN IN OBERIRDISCHE GEWÄSSER

7.4.1 HYDROLOGISCHE GRÜNDE

7.4.2 FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER AUS UNBESCHÜTTETEN FLÄCHEN AUS KUPFER, ZINK, BLEI UND DERGLEICHEN, GROSSESTENS 1 m², IST EINE VORBEHALTUNG NACH ART. 411 BayWG BZW. EINE REINIGUNG ÜBER 30CM BEWACHSENEN OBERBODEN ERFORDERLICH. GGF. MUSS EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS EINGEHOLT WERDEN.

7.5 WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

7.6 PLANUNG

7.7 STARKREGENVORSORGE

7.8 AUSFÜHRUNG

8. SCHMUTZWASSER

8.1 SCHMUTZWASSER ALLGEMEIN

8.2 SCHMUTZWASSERBESITTLGUNG

8.3 ABLEITUNG ÜBERWASSER

8.4 PLANUNG UND ABNAHME

9. SICHTFLÄCHEN

10. HINWEISE

11. VERKEHRSMITTEL

12. SONSTIGES

13. VERKEHRSMITTEL

14. VERKEHRSMITTEL

15. VERKEHRSMITTEL

16. VERKEHRSMITTEL

17. VERKEHRSMITTEL

18. VERKEHRSMITTEL

19. VERKEHRSMITTEL

20. VERKEHRSMITTEL

21. VERKEHRSMITTEL

22. VERKEHRSMITTEL

23. VERKEHRSMITTEL

24. VERKEHRSMITTEL

25. VERKEHRSMITTEL

26. VERKEHRSMITTEL

27. VERKEHRSMITTEL

28. VERKEHRSMITTEL

29. VERKEHRSMITTEL

30. VERKEHRSMITTEL

31. VERKEHRSMITTEL

32. VERKEHRSMITTEL

33. VERKEHRSMITTEL

34. VERKEHRSMITTEL

35. VERKEHRSMITTEL

36. VERKEHRSMITTEL

37. VERKEHRSMITTEL

38. VERKEHRSMITTEL

39. VERKEHRSMITTEL

40. VERKEHRSMITTEL

41. VERKEHRSMITTEL

42. VERKEHRSMITTEL

43. VERKEHRSMITTEL

44. VERKEHRSMITTEL

45. VERKEHRSMITTEL

46. VERKEHRSMITTEL

47. VERKEHRSMITTEL

48. VERKEHRSMITTEL

49. VERKEHRSMITTEL

50. VERKEHRSMITTEL

51. VERKEHRSMITTEL

52. VERKEHRSMITTEL

53. VERKEHRSMITTEL

54. VERKEHRSMITTEL

55. VERKEHRSMITTEL

56. VERKEHRSMITTEL

57. VERKEHRSMITTEL

58. VERKEHRSMITTEL

59. VERKEHRSMITTEL

60. VERKEHRSMITTEL

61. VERKEHRSMITTEL

62. VERKEHRSMITTEL

63. VERKEHRSMITTEL

64. VERKEHRSMITTEL

65. VERKEHRSMITTEL

66. VERKEHRSMITTEL

67. VERKEHRSMITTEL

68. VERKEHRSMITTEL

69. VERKEHRSMITTEL

70. VERKEHRSMITTEL

71. VERKEHRSMITTEL

72. VERKEHRSMITTEL

73. VERKEHRSMITTEL

74. VERKEHRSMITTEL

75. VERKEHRSMITTEL

76. VERKEHRSMITTEL

77. VERKEHRSMITTEL

78. VERKEHRSMITTEL

79. VERKEHRSMITTEL

80. VERKEHRSMITTEL

81. VERKEHRSMITTEL

82. VERKEHRSMITTEL

83. VERKEHRSMITTEL

84. VERKEHRSMITTEL

85. VERKEHRSMITTEL

86. VERKEHRSMITTEL

87. VERKEHRSMITTEL

88. VERKEHRSMITTEL

89. VERKEHRSMITTEL

90. VERKEHRSMITTEL

91. VERKEHRSMITTEL

92. VERKEHRSMITTEL

93. VERKEHRSMITTEL

94. VERKEHRSMITTEL

95. VERKEHRSMITTEL

96. VERKEHRSMITTEL

97. VERKEHRSMITTEL

98. VERKEHRSMITTEL

99. VERKEHRSMITTEL

100. VERKEHRSMITTEL

101. VERKEHRSMITTEL

102. VERKEHRSMITTEL

103. VERKEHRSMITTEL

104. VERKEHRSMITTEL

105. VERKEHRSMITTEL

106. VERKEHRSMITTEL

107. VERKEHRSMITTEL

108. VERKEHRSMITTEL

109. VERKEHRSMITTEL

110. VERKEHRSMITTEL

111. VERKEHRSMITTEL

112. VERKEHRSMITTEL

113. VERKEHRSMITTEL

114. VERKEHRSMITTEL

115. VERKEHRSMITTEL

116. VERKEHRSMITTEL

117. VERKEHRSMITTEL

118. VERKEHRSMIT