

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 BAUGESETZBUCHES (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 BtatschIn 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 - BauNVO) 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 (PLANZEICHENVERORDNUNG - 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 BayBO)

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 ERHALTENDEN 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 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

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

NUTZUNGSTABELLE

PARZELLE

MAX. ZULÄSSIGE GRUND- FLÄCHEN MIT HAUPTANLAGEN (z.B. GR. 12x20 m)

ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. 4)

MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. 3,50 m)

MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. 3,50 m)

1 110,25 m² oE 35° 6,50m

2 130 m² oE 35° 6,50m

3 80 m² oE 35° 6,50m

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

DIE IN DER NUTZUNGSTABELLE FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUND- FLÄCHEN (GR.FL.) FÜR WOHNGEBÄUDE DÜRFEN DURCH GRUND- FLÄCHEN, DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUND- FLÄCHENZAH VON 0,4 AUF DEN PARZELLEN 1 UND 2, SOWIE EINER MAXIMALEN GRUND- FLÄCHENZAH VON 0,6 AUF PARZELLE 3 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

MAXIMALE ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN JE PARZELLE: 1 WE

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

ZU DEN UNTERGEORDETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN: WANDPFELER, DACH- ÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, ANTRITTSSTUFEN, ABFLUSSRÖHRE, KELLER- SCHÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND - LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GEMISSE, VORDACHER, RISALITE.

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 1/3 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.

IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN UND BALKONEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 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 AUßERRE ABWICKLUNG BIS ZU 5,0 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

EIN DERARTIGES 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.

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 ANGENÜGSAM SIND.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

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

5. AUßERRE GESTALTUNG

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 BETON- DACHSTEINE ZULÄSSIG, DAVON AUSGENOMMEN SIND DACHAUFBAUTEN.

DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS: FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER UND BEGRÜNTE FLACHDÄCHER 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

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

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

DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRRAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERTE BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFAHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DN 14 000 FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN VERWIESEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 80 m VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE ERREICHBAR SIND. DIE WACKGASSEN SIND DARAUF ZU RICHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMER“ AUCH FÜR FEUERWEHRAHNFahrzeuge BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEPLATZ DURCHMESSER VON MIN. 18 m, FÜR FEUERWEHREINSAATZE MIT EINER DREHLEITER (DLK) 23-12 EIN DURCHMESSER VON MIN. 21 m ERFORDERLICH, GEGEBENFALLS SIND VERKEHRSBESCHRÄNKUNGEN (HALTVERBOT) ZU VERFÜGEN.

AUS AUFWERHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER EDER LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE NETZUNG VON PERSONEN ÜBER EINER VONENANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. DIESE RETTUNGSWEGE MÜSSEN AUSGEWIESENE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHOHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEIFTE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ENTSPRECHENDE RETTUNGSGERÄT (Z.B. DREHLEITER DLK) 23-12 (z.B. a.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER SICHERHEIT VON 10 MINUTEN DER ZWEIFTE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHENDE AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONENANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.

BEI AUFWERHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE ZWEIFENDEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DORT ANLEITERBAR SEIN (NOTWENDIGER RETTUNGSWEG).

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

UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (Z.B. NACHTARBEIT ZUR ERTEZTEI) SIND ZU DULDEN.

SCHÖNENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUTZ BODEN: BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSTÄT DES SPARSAMEN UND SCHÖNENDEN UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPRECHEND ANZUWENDEN. DER NACHWEIS ÜBER DEN SCHÖNENDEN UMGANG MIT DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN. UNBELASTETE BODEN SIND WIEDERZUVERWENDEN.

DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBOODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR VORBEREITETE SIND EINZUHALTEN. SOLLTEN BEI BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN ODER AUSBAUBARBEITEN ORGANOLEPTISCHE AUFFALLIGKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSMIT FREISING, Gg. 41, ALTSTADT, GEN. ART. 1 BayBOsSchG, ZU BENACHRICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BayBOsSchG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BODEN ANZUWENDEN.

AUFGEFUNDENE BODENKONTAMINANTEN SIND GEMÄSS ART. 8 Abs. 1, 2 BayBOsSchG UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZVERORDNUNG ODER DEM LANDESSAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCH NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.

DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (Z.B. PHOTOVOLTAIK, SOLAR-THERMIE, GEOTHERMIE USW.) WIRD EMPFOHLEN UND IST DER NUTZUNG NICHT- REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN. BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDE VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIEVERORDNUNG (GebE) BZW. DIE GELTENDE ENERGIENSPARVERORDNUNG (EnEV) ZU BEACHTEN.

DIN-VORSCHRIFTEN DIE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNG UND HINWEISEN ANGEBORENEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND ZU BEZIEHEN (Z.B. DIN 4109, FASSUNG 1989 / DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG (DIN) VON DER BEUTH-VERLAG GmbH, BURGGRABENSTR. 6, 10787 BERLIN

ACER CAMPESTRIS - FELD-ALHORN  
CARPINUS BETULUS - HAHNEN-  
CRATAEGUS LAVALLEE - APFEL-DORN  
PRUNUS AVALUN - VOGEL-KIRSCH  
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCH  
SORBUS INTERMEDIA - MEHL-BEERE

PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTAMM STU 12-14 BZW. SOL. 300-350

AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR: HOCH- UND HALBSTÄMME VON OBSTBÄUMEN MIT MINDESTENS 5 m WUCHSHÖHE, STU 10-12

FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS MAS - KORNELKIRSCH  
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGL  
CORYLUS AVELLANA - HASSEL  
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER  
ROSA CANINA - HUND-ROSE  
SAULX CAPREA - SAL-WEIDEN  
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL

PFLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150  
PFLANZMENGE: 1 STRAUCH / 1,5 m PFLANZFLÄCHE

SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN ENFRIEDRUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN, SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN. ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN GEGENSTÄNDEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, GARAGENZUFÄHRTEN), ENFRIEDRUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HALFTE ZU HINTERPFLANZEN.

ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1 m WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN. DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGEGERECHTER IMMIGRÖNER GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTATTET. ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTTECKEN NICHT HÖHER ALS 1,5 m ÜBER STRASSENÜBERKANTE GEHALTEN WERDEN. AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTREICHKEIT WIRD VERWIESEN.

PLANZFRIST: FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

PKW-STELLPLÄTZE UND ZUFÄHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.

DIE AUSGLEICHFLÄCHE (INSGESAMT 671 qm) WERDEN AUF FL.NR. 273/3 GEMARKUNG SCHWEINERSDORF AUSGEWIESEN. DIE MASSNAHMEN HIERZU SIND IM AUSGLEICHFLÄCHENPLAN UND IN DER BEGRÜNDUNG NAHER ERLÄUTERT (HECKENPFLANZUNG, KRAUTSAUM).

DIE AUSGLEICHFLÄCHEN WERDEN ALS BESTANDSTEIL DEM BEBAUUNGSPLAN VERBUNDEN ZUGESCHLOSSEN.

DIE AUSGLEICHFLÄCHEN WERDEN DEM LANDRATSMIT FREISING NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMELDET.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN ARTNSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE NACH § 44 BUNDESNATURSCHUTZ- GESETZ SIND ZU VERMEIDEN.

ES SIND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DER GEFÄHRDUNG VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN DURCHFÜHREN (§ 44 ABS. 1 I.V.M. ABS. 5 BNATSchG).

STRASSENLATERNIEN SIND SO ANZUBRINGEN, DASS DIESE NACH UNTEN RICHTIGT SIND UND MOGLICHST AB 22 UHR GEDIMMT WERDEN. UNNOTIGE LICHTEMMISSIONEN SIND ZU VERMEIDEN. ZU VERWENDEN SIND LICHTQUELLEN, DIE KEINE LOCKWIRKUNGEN AUF INSEKTEN HABEN.ERFORDERLICHE GEHÖLZRODUNGEN DÜRFEN NUR IN DER ZEIT VOM 1. OKTOBER BIS 28. FEBRUAR DURCHFÜHRT WERDEN.

DIE BETROFFENEN GEHÖLZE UND GEBÄUDE WERDEN KURZ VOR DER RODUNG BZW. ABRUSS AUF HABITATSTRUKTUREN ÜBERPRÜFT. DIE BETROFFENEN GEHÖLZE SIND FÜR DEN FALLEZTIPUNKTE WERDEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABGE- STIMMT UND GGFLS. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSNAHMGENEHMIGUNGEN BEANTRAGT.

DAS GELÄNDE WIRD VOR DER BAUFELDFREIMACHUNG AUF DAS VORKOMMEN DER ZUWENIGSTENS ÜBERPRÜFT, UM ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE ZU VERMEIDEN.

2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNDORDNUNGSPLAN:

FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLEETPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.

ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

ANFALLENDEN ERDMATERIAL, IM ZUG DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFÜHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.

DIE GEPLANTEN BAUMMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHÖNENDER BAUWEISE ZU VERFÜGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:

- GEN. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNATSchG HABEN BAUMMASSNAHMEN AUF GROSSTMÖGLICHER RUCKSICHTNÄHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERFOLGEN.

- NACH (STARK-)REGENERIEREISSIMEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMMASSNAHMEN AUF ACKER-, GRÜN- UND SONSTIGEN FLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDÜCHTUNG ZU UNTERLASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNATSchG).

- GEN. § 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 GEN. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNATSchG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELICHTEN. GENERELL SIND BAUMMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN.

- BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND NUR NIURTEIL, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖKO ZULÄSSIG.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKT NANDLSTADT HAT IN DER SITZUNG VOM ..... GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauBG DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "ALTFALTERBACH OST" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ..... ARTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGM MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM ..... HAT IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... STATTEGEFUNDEN.

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGM FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM ..... HAT IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... STATTEGEFUNDEN.

ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM ..... WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGM IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... BETEILIGT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

DER MARKT NANDLSTADT HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATS VOM ..... DEN BEBAUUNGSPLAN "ALTFALTERBACH OST" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauBG IN DER