

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Baumgarten Nord-West 2. Änderung“, NANDLSTADT

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO  
Nach § 13 b BauGB

## BEGRÜNDUNG Vorentwurf



Übersichtslageplan

---

Gerhard Betz  
1. Bürgermeister

---

Dipl.-Ing. Martin Huber

Nandlstadt, 27.04.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>A BEBAUUNGSPLAN.....</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>LAGE IM RAUM .....</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>INSTRUKTIONSGEBIET / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>                 | <b>5</b>  |
| 3.1        | <i>Veranlassung.....</i>                                | 5         |
| 3.2        | <i>Bestand .....</i>                                    | 5         |
| 3.3        | <i>Ziel der Entwicklung.....</i>                        | 6         |
| <b>4.</b>  | <b>RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>                          | <b>6</b>  |
| 4.1        | <i>Rechtsverhältnisse.....</i>                          | 6         |
| 4.1.1      | <i>Landesentwicklungsprogramm.....</i>                  | 6         |
| 4.1.2      | <i>Regionalplan .....</i>                               | 7         |
| 4.1.3      | <i>Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....</i>      | 8         |
| 4.1.4      | <i>Naturschutzrecht.....</i>                            | 9         |
| 4.1.5      | <i>Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete.....</i>   | 9         |
| <b>5.</b>  | <b>VERFAHRENSHINWEISE.....</b>                          | <b>9</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG .....</b>           | <b>10</b> |
| 6.1        | <i>Vorbemerkung .....</i>                               | 10        |
| 6.2        | <i>Nutzungskonzept.....</i>                             | 10        |
| 6.3        | <i>Höhenentwicklung.....</i>                            | 10        |
| 6.4        | <i>Bauweise – Überbaubare Flächen.....</i>              | 10        |
| 6.5        | <i>Haustypen, Dachneigung, Dachformen.....</i>          | 11        |
| 6.6        | <i>Nebengebäude und Garagen.....</i>                    | 11        |
| 6.7        | <i>Abgrabungen, Einfriedungen, Stützwände.....</i>      | 11        |
| 6.8        | <i>Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse .....</i>  | 11        |
| <b>7.</b>  | <b>ERSCHLIESSUNG .....</b>                              | <b>11</b> |
| 7.1        | <i>Verkehr.....</i>                                     | 11        |
| 7.1.1      | <i>Überörtlicher Straßenverkehr .....</i>               | 11        |
| 7.1.2      | <i>Örtliche Verkehrsstraßen .....</i>                   | 12        |
| 7.2        | <i>Wasserwirtschaft.....</i>                            | 12        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 7.2.1     | Wasserversorgung / Zweckverband Baumgartner Gruppe ..... | 12        |
| 7.2.2     | Abwasserbeseitigung / Grundwasserverunreinigung .....    | 12        |
| 7.3       | Energie .....  | 13        |
| 7.3.1     | Energieversorgung .....                                  | 13        |
| 7.3.2     | Regenerative Energiequellen .....                        | 13        |
| 7.4       | Telekommunikation .....                                  | 13        |
| 7.5       | Abfallentsorgung .....                                   | 14        |
| <b>8.</b> | <b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>                            | <b>15</b> |
| 8.1       | Verkehrslärm .....                                       | 15        |
| 8.2       | Gewerbelärm .....  | 15        |
| 8.3       | Geruchsimmissionen .....                                 | 15        |
| <b>9</b>  | <b>ALTLASTEN .....</b>                                   | <b>15</b> |
| <b>10</b> | <b>DENKMALSCHUTZ .....</b>                               | <b>15</b> |
| 10.1      | Bodendenkmäler .....                                     | 15        |
| <b>11</b> | <b>BRANDSCHUTZ .....</b>                                 | <b>16</b> |
| <b>12</b> | <b>Klimaschützende Maßnahmen .....</b>                   | <b>17</b> |
| <b>B</b>  | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                            | <b>18</b> |

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Übersichtskarte



Abb. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baumgarten Nord-West 2. Änderung“ im Raum (rot umrandet) Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

### Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baumgarten Nord-West 2. Änderung“



Abb. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baumgarten Nord-West 2. Änderung“ in Nandlstadt, Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

## 1 A BEBAUUNGSPLAN

### 1. LAGE IM RAUM

Der Markt Nandlstadt liegt östlich der B301 innerhalb der Region zwischen Pfaffenhofen a. d. Ilm und Landshut. Zugeordnet ist Nandlstadt dabei dem Landkreis Freising.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Ortsteils Baumgarten und grenzt im Süden und Osten an bestehende Bebauung. Im Nordwesten wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt.

### 2. INSTRUKTIONSGEBIET / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Baumgarten Nord-West 2. Änderung“ in Nandlstadt befinden sich folgende Grundstücke:

Flurnummer 104/8, 104/12, 104/9                      -                      Privatbesitz

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 1.530 m<sup>2</sup> und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| Osten  | bestehende Bebauung            |
| Süden  | bestehende Bebauung            |
| Westen | landwirtschaftliche Nutzfläche |
| Norden | bestehende Bebauung            |

### 3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 *Veranlassung*

Genereller Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, im Ortsteil Baumgarten angrenzend an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und naturschutzfachlicher Belange eine weitere Siedlungsentwicklung durch Ausweisung von Wohngebietsflächen (§ 4 BauNVO) zu ermöglichen.

Die Flächen sollen dabei aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten flächensparend für allgemeine Wohnnutzung ausgewiesen werden. Für die Erschließung des neuen Wohnbaugebietes wird die Rothmarstraße genutzt. Bei den Flächen für das Wohngebiet handelt es sich um Gartenflächen.

#### 3.2 *Bestand*

Gegenwärtig handelt es sich bei dem Planungsbereich um ein bereits ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet, welche im Süden und Osten an bestehende Bebauung angrenzt.





Abb. Darstellung der Nutzung der Flächen  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

### 3.3 Ziel der Entwicklung

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Baumgarten Nord-West 2. Änderung“ schließt direkt an bestehende Bebauung an. Eine Zersiedelung wird dadurch vermieden. Zielsetzung ist dabei, eine Wohnnutzung zu ermöglichen, die Anforderungen an eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung erfüllt. Hierbei soll insbesondere auch den Klimaschutzzielen des Marktes entsprochen werden, die eine Bebauung unter Berücksichtigung alternativer Energienutzungen ermöglichen soll. Flächensparendes Bauen und das Vermeiden von Zersiedelung und die Beachtung des Anbindegebotes ermöglichen eine Planung, welche voll und ganz dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zusprechen. Es wird das Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt.

## 4. RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Das Bauleitverfahren verläuft im Verfahren nach § 13 b BauGB. Ein Umweltbericht und die Ausgleichsflächenberechnung werden nicht benötigt.

Die bebaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt  $1.530 \text{ m}^2 \times 0,4$  und liegt somit unter den vorgeschriebenen  $10.000 \text{ m}^2$ .

#### 4.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Markt Nandlstadt nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Zu Wohnbauprojekten im innerstädtischen Bereich ist im LEP folgendes festgehalten:

#### 1.1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern zu schaffen oder zu erhalten. Zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge gehören die technische Infrastruktur (z. B. Einrichtungen zur Versorgung mit Energie und Wasser sowie zur Entsorgung, Post und Telekommunikation sowie Verkehrsinfrastruktur) sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur (z. B. Einrichtungen des Sozialwesens, der Gesundheit, der Bildung und der Kultur).

##### 1.1.3 Ressourcen schonen (G)

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Zu 1.1.3 (B) Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

#### 4.1.2 *Regionalplan*

Der Markt Nandlstadt ist regionalplanerisch der Region 14 – München zugeordnet. Im Regionalplan München ist Nandlstadt dem allgemeinen ländlichen Raum als Grundzentrum zugeordnet und soll bevorzugt entwickelt werden.

Ausschnitt Regionalplan München – Karte 1: Raumstruktur

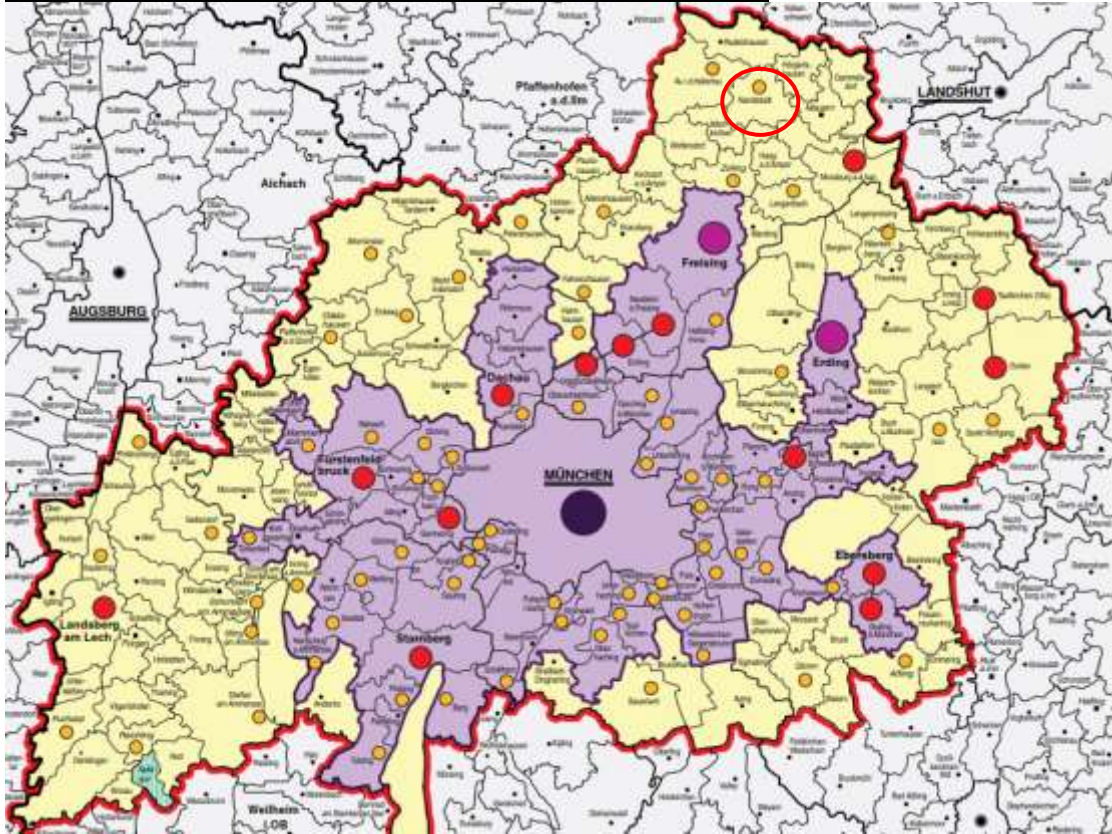


Abb. Regionalplan der Region München mit der Darstellung der Raumstruktur  
Kartengrundlage des regionalen Planungsverbandes München (Region 14)

#### 4.1.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Markt Nandlstadt besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Planungsbereich des Marktes ist im Flächennutzungsplan allgemeines Wohngebiet



### Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### 4.1.4 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA- Gebiet).

#### 4.1.5 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

### 5. VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten Nord-West 2. Änderung“ in Nandlstadt erfolgt im Verfahren nach § 13 b BauGB.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom \_\_\_\_ erfolgte am \_\_\_\_.

## 6. INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

### 6.1 *Vorbemerkung*

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Erweiterung von Wohngebietsflächen im Ortsteil Baumgarten. Ziel der Entwicklung ist es, eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bebauung bzw. Nutzung anzustreben, unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen und naturschutzfachlichen Gegebenheiten.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen ausgerichtete Entwicklung ermöglicht werden.

### 6.2 *Nutzungskonzept*

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich geregelt und stellt sich wie folgt dar: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ausgeschlossen werden die Nutzungen nach §4 Abs. 3 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Planung grundsätzlich über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen geregelt. Für zulässig erklärt werden hierbei folgende überbaubare Flächen als Obergrenzen:

|      |           |
|------|-----------|
| GRZ: | max. 0,40 |
| GFZ: | max. 0,80 |

### 6.3 *Höhenentwicklung*

Aus städtebaulichen Gründen wird für den vollständigen Planungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt max. 3,95 m bergseitig.

### 6.4 *Bauweise – Überbaubare Flächen*

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen ausgewiesen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Aus diesem Grund wurden in der Planung sowohl die Bauweise als auch überbaubare Flächen definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird somit grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist gleichzeitig nur für Nebengebäude zulässig. Grundsätzlich gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sowie ein ausreichender Brandschutz müssen gewährleistet sein.

#### 6.5 *Haustypen, Dachneigung, Dachformen*

Zulässig sind Einzel-, und Doppelhäuser  
Bautyp: SD max. 35°.

#### 6.6 *Nebengebäude und Garagen*

Nebengebäude und Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze im Grundstück platziert werden. Die Höhenentwicklung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

#### 6.7 *Abgrabungen, Einfriedungen, Stützwände*

Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeänderungen wie folgt zugelassen:

Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn max. 0,70 m. Zum Straßenraum sind keine Stützwände gestattet. Lediglich ein Zaunsockel von max. 0,25 cm. Zaunhöhe max. 1,20 m. Zur freien Landschaft hin müssen Einfriedungen kleintierdurchlässig gestaltet werden.

#### 6.8 *Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse*

Das Gelände steigt von Norden nach Süden, von 496,0 m ü. NN auf 500,0 m ü. NN. Von Westen nach Osten steigt das Gelände von ca. 495,0 m ü. NN auf 500 m ü. NN an.

### 7. ERSCHLIESSUNG

#### 7.1 *Verkehr*

##### 7.1.1 *Überörtlicher Straßenverkehr*

Im Norden verbindet die FS 32 den Markt Nandlstadt mit der ca. 6 km entfernten B301. Nächstgelegene Autobahn ist die A 93 mit der Anschlussstelle in Wolnzach



Abb. Überörtlicher Straßenverkehr Markt Nandlstadt  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020



### 7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die innere Verkehrserschließung des Planungsbereiches ist durch die Rothmarstraße gesichert. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 2,5 km.



Abb. Örtlicher Straßenverkehr Markt Nandlstadt  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Wasserversorgung / Zweckverband Baumgartner Gruppe

Nach Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Baumgartner Gruppe kann der Planungsbereich an die Wasserversorgungsanlage des Marktes Nandlstadt angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

### 7.2.2 Abwasserbeseitigung / Grundwasserverunreinigung

Schmutzwasser:

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die vorhandene Kanalisation mit der Weiterleitung in die bestehende Kläranlage in Nandlstadt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Es ist beabsichtigt, das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den öffentlichen und privaten Flächen zu versickern. Zisternen sind privat in ausreichender Größe bereit zu stellen.

Hinweise

Wird bei der Verwendung von Zink- oder Kupferdeckungen die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN EN ISO 12944 einzuhalten.

Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftliche Nachweise vorliegen. Die baulichen Anlagen sind gegen Grund- und Hangwasser fachgerecht zu sichern. Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück gegen Grund- und Hangwasser zu schützen. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht nach § 30 BayWG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.

Besonderes Augenmerk ist der Straßenentwässerung und der Ausbildung der Zufahrten zu widmen, da sich auf den hangabwärts gerichteten Straßen Niederschlagswasser sammeln kann und eine potentielle Gefahr für die Bebauung darstellt.

Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Im Planungsgebiet sind dem Wasserwirtschaftsamt München keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Freising empfohlen.

### 7.3 *Energie*

#### 7.3.1 *Energieversorgung*

E ON Bayern AG

Eine Fläche für die zusätzliche Trafostation zur Versorgung der gepl. Bauflächen wird im Bebauungsplan in Absprache mit der Bayernwerk AG festgelegt. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

#### 7.3.2 *Regenerative Energiequellen*

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

### 7.4 *Telekommunikation*

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG  
Netzproduktion GmbH TI NL Süd/PTI 12  
Bajuwarenstraße 4  
93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen soll vorzugsweise unterirdisch durchgeführt werden, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Markt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen



werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

### 7.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr erfolgt dabei regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den 5.16 Nr. 1 der Vorschrift 43 verwiesen. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06) ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straße, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden müssen, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Flächen der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsysteme und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung von Siedlungsflächen im Ortsteil Baumgarten.

### 8.1 Verkehrslärm

Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen wird aufgrund der Bebauung nicht gerechnet. Durch eine Vielzahl von Anbindungen verteilt sich der Verkehr

### 8.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbebauung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmission nicht gegeben.

### 8.3 Geruchsimmissionen

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Mit zeitlich bedingten Immissionen / Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gerechnet werden. Diese sind entsprechend zu dulden. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

## 9. ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind nicht bekannt.

## 10. DENKMALSCHUTZ

### 10.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Freising bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten.

Hinweise:

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## 11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBo einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AII-MBI Nr. 14 / 2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02 / 2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04 / 2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

12      Klimaschützende Maßnahmen

Flachdächer müssen begrünt werden oder mit PV-Anlagen ausgestattet werden.  
Pro Grundstück muss ein Hausbaum gepflanzt werden. Vorgärten müssen begrünt werden.

## B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch 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.

Bayerische Bauordnung (BayBO) 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.

Baunutzungsverordnung 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.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Letzte Änderung durch: Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), In der aktuell gültigen Fassung vom 01.10.2020