

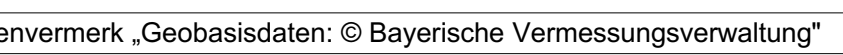
"KITZBERGER FELD II"

TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN: 422/5, 31/24, 421

1.0 PLANZEICHNUNG: MASSSTAB 1:500

MARKT NANDLSTADT

VORABZUG











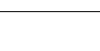


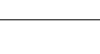
der Markt Nandlstadt erlässt gemäß

- [illegible]



Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches fr
Bebauungs- und Baulinienpläne.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG



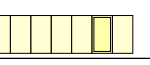

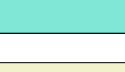

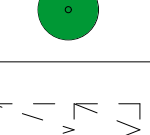
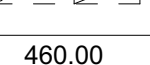


- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB, §11 BauNVO)
- 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE

- 1.2 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel mit Gastronomie" (§ 11 BauNVO), mit den Teilgebieten SO1, SO2 und SO3

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.1 Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 3.2 privater Fußweg

- 3.3 Straßenbegrenzungslinie

- 3.4 Ein- und Ausfahrtsbereich
Im GE sind bis zu 2 Ausfahrten mit einer max. Länge von 12m zulässig.

- 3.5 kein Ein- und Ausfahrtsbereich


- | 4. | SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB) | |
|-----|---|---|
| 4.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 4.2 |  | Umpflichtung von Flächen für Nebenanlagen
(z.B. Müll-, Einkaufswagen-Boxen)
Stielplätze mit ihren Zufahrten und Fahrenn
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
| 4.3 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 4.4 |  | Sichtdreieck

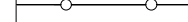



Freihaltung von Sichtdreiecken
Art. 26 BayStrVG

Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet oder geändert werden, die Sichtverhältnisse bei höhenbegleitenden Kreuzungen mit dem öffentlichen Verkehr denenden die dadurch beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für Kreuzungen und Einmündungen von Straßen auf geschlossenen Ortslagen.
Die Sichtflächen sind von jeder Bepflanzung, höher freizuhalten. |
| 4.5 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete
§ 30 "Einzelhandel mit Gastronomie" |
| 4.6 |  | Anbauverbotszone |

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- | | KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAME |
|-------|--|
| 5.1.1 |  geplante Gebäude in den SO, Darstellung unverbindlich |
| 5.1.2 |  geplante Gebäude in den GE, Darstellung unverbindlich |
| 5.2 |  vorgeschlagene Anordnung von Stellplätzen und Einkaufswagenboxen |
| 5.3 |  Vorschlag für zu begrünende, öffentliche Fläche |
| 5.4 |  Vorschlag für zu begrünende, private Fläche |
| 5.5 | Möglicher Standort:
zu pflanzender Baum in privaten Grünflächen mit Festlegung des Standortbereiches; Artenauswahl nur nach Artikelste 5.4 |
| 5.6 | Möglicher Standort:
zu pflanzende Hecke in privaten Grünflächen mit Festlegung der Arten und des Standortbereiches; siehe Artikelste 5.4 |
| 5.7 |  zu erhaltende Straßenbäume |
| 5.8 |  geplante Anlieferzone |
| 5.9 |  Höhenlinie 1,00 m. Schritt mit Angabe der Höhe üNN |
| 5.10 |  vorh. Böschung |
| 5.11 |  vorgeschlagener Standort für Pylon |

6.1 ○ Katasterfestpunkt

- | | | |
|-----|---|---|
| 6.2 |  | Grundstücksgrenze mit Grenzstein |
| 6.3 |  | Flurstücknummer |
| 6.4 |  | vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
| 6.5 |  | Grenz des räumlichen Geltungsbereiches
BBP "Gewerbegebiet Kitzberger Feld"
zuletzt geändert am 31.03.2022 |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ Abs. 1 Nr. 8 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauNVO i. V. M. § 12 Abs. 3a BauOg, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO
- 1.1. Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- 1.1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
- Müllverbrennungsanlagen, Schmelzhöfen, Mästereien und Blümmenmischanlagen;
 - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
 - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachenbedürftigen Abfällen und Schlacken;
 - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachenbedürftigen Abfällen;
 - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Veredelung von Adern oder Absetzergesteinen;
 - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorge)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotels, Pensionen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte)
- Vergnügungsbetriebe gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe
- Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihn gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- § 8 für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Sonstiges Sondergebiet (SO):
- Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie“, welches in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in die Teilsgebiete SO 1, SO 2, SO 3 gegliedert ist, sind folgende Nutzungen zulässig:
- 1.1.2.1 Im Sondergebietteil 1 (SO 1) ist ein Lebensmitteldiscount mit einer Gesamtverkauffläche von max. 1.200 m² zulässig.
- 1.1.2.2 Im Sondergebietteil 2 (SO 2) ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkauffläche von max. 800 m² zulässig.
- 1.1.2.3 Im Sondergebietteil 3 (SO 3) ist ein Lebensmittelvermarkter mit einer Gesamtverkauffläche von max. 1.200 m² zulässig. Ebenso zulässig ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkauffläche von max. 500 m² (räumlich abgetrennt vom Lebensmittelvermarkter). Weiterhin sind ein Backshop und Café mit einer Gesamtverkauffläche von max. 65 m², sowie ein Imbiss mit einer Gesamtverkauffläche max. 65 m² zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauOg, §§ 17-20 BauNVO)
1. Im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO) sind jeweils zulässig:
- 2.1.1. Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,6
- Abweichend § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um 50% gelte bis zu 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet auf für die baulichen Anlagen die folgenden Höhenfestsetzungen:
- 2.2.1. Wändehöhe SO:
max. 10,0 m gemessen von 461,00 m üNN (SO) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachfläche oder Oberkante Attika
- 2.2.2. Wändehöhe GE:
max. 10,0 m gemessen von 465,00 m üNN (GE) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachfläche oder Oberkante Attika
3. ABSTANDSFÄCHEN / BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOg und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die Tiefe der Abstandsfächchen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.
- 3.2 Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Im Ubrigen ist ein Grenzabstand einzuhalten.
4. GESTALTUNG (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- Als Dachformen sind Gebäude mit einer maximalen Neigung von 10° oder Flachdächer zulässig.
5. EINFRIEDRAGEN (§ 9 Abs. 4 BauOg)
- Als Grundstücksbefriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.

9. Planung, Nutzung, organisatorische Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Görsenordnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 20 bis 25a BauGB)

6.1. **Artenschutz der Gewerbegebiete und des Sondergebiets:**

Die letztgültige Baugebungsänderung sind Großbauplanierungen sowie flächige Gehölzplantagen und Grünflächen als extensive Weiden anzulegen. Diese Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (keine Düngung).

6.2. Die begrünten Flächen sind mindestens zu Hälfte mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste unter Punkt 5.4 zu pflanzen.

6.3. Es ist ein Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm für max. 8 Stellplätze zu pflanzen (vgl. Punkt 5.4, Artenliste, Standumfeld mindestens 16-18).

6.4. **ARTENLISTE**

Baumarten:

 - Acer campestre* - Feld-Ahorn
 - Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
 - Alnus incana* - Haselnuss
 - Quercus robur* - Stiel-Eiche
 - Sorbus intermedia* - Mehl-Beere
 - Tilia cordata* - Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde

Planzgröße: Hochstamm; 3v, STU 16-18 cm

Sträucher:

 - Acer campestre* - Feld-Ahorn
 - Berberis vulgaris* - Berberitze
 - Carpinus betulus* - Hainbuche
 - Cornus sanguinea* - Hahnemanns-Weißdorn
 - Corylus avellana* - Haselnuss
 - Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn
 - Euconymus europaeus* - Pfaffenhuhe
 - Ligustrum vulpina* - Liguster
 - Prunus spinosa* - Schlehe
 - Rosa canina* - Hands-Rose
 - Sambucus nigra* - Holunder
 - Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

Planzgröße: v. Str. 100-150 cm
Planzabstand: 1,5m; Reihenabstand: 1m; Gehölze sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück derselben Art zu pflanzen.

6.5. **Umwelt- und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Vermeidungsmaßnahmen V1:

Rodungsarbeiten und Gehölzschuttsammlungen sind außerhalb der Brf., Nist-, und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen V2:

Der Beginn der Räumungsarbeiten (Abschneiden des Oberbodens des Baubereichs ist grundsätzlich möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Brutrevieren vorhanden sind) beginnt frühestens 14 Tage vor Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Fortbewusstsein entsteht. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzschild hergestellt und die Überbaubereiche mit Plüß in einen Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.

Vermeidungsmaßnahmen V3:

Vermeidung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten.

Vermeidungsmaßnahmen V4:

Nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist bis zum 31. April bis 01. Oktober zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen V5:

Einbau von Schuttschildern, die Gefährdungen, die auf Plätzen und Ökologien führen können, sind möglichst zu vermeiden, damit sie nicht von Amphibien und Reptilien besiedelt werden können.

6.6. Die nicht beplanten Grünflächen sind mit einer Blumen-/Kräuterwiese (Saattgut autochthoner Herkunft) einzusäen.

6.7. Der so „erhaltene“ festgestellte Baumbestand ist während des Baustellenbetriebes von den Baubeteiligten zu schützen. Folgende Regelwerke sind dabei zu berücksichtigen: Dt. 19820, 29. Baum, ras-p4.

6.8. Die Fertigstellung der festgestellten Pflanzungen ist, wenn möglich bei der Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Planperiode.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen, bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen und gegen Wildschäden zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

7. **WERBEANLEGEN**

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) sind innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen 2.1) und der Umgrenzung für bauliche Nebenanlagen (Planzeichen 4.2) Werbeanlagen in Form von Schildern und Zeichen sowie ein Werbetreiben zulässig. Die Höhe des Pyrens und der Zeichenfläche beträgt max. 12 m, gemessen von der Mitte der angrenzenden Straßeneinfriedung bis Oberkante Pyren bzw. Oberkante Fahnen. Die Höhe der Schilder beträgt max. 4 m, gemessen von der Mitte der angrenzenden Straßeneinfriedung bis Oberkante Schild.

8. **STELLPLATZ**

8.1. Stellplätze, ihre Zuwegungen und Fahrgassen sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen (s. Planzeichen 2.1) und der Umgrenzung für Stellplätze, Zuwegung und Fahrgassen zulässig (s. Planzeichen 4.2).

8.2. In SO ist abweichend von der GasStellV ein Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche erforderlich. In Geltung der Regelungen der Stellplatzsatzung des Marktes Nordstadt V.U. sind die Regelungen der GasStellV in der jeweils gültigen Fassung.

9. **IMMISSIONSSCHUTZ**

- A.1 Von den Dachflächen anliegenden Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
- A.2 Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- A.3 Bei Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-132, zu beachten.
- A.4 Niederschlagswasser
- Öffentlicher Grund:
Das Niederschlagswasser der bereits bestehenden Geschäftsstraßen und der öffentlichen Flächen wird wie bisher über offene Gräben gesammelt und anschließend in den Kübach eingeleitet.
- Privatgrundstück:
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln und kann geteilt in den Kübach eingeleitet werden. Eine entsprechende Gestaltung zur Unterbindung der Kreisstraßen-F25 sollte mit dem Tiefbauamt des LRA Freising abgestimmt werden.
- Dabei sollen die versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.
- A.5 Planung:
Es ist mit Haaro- und Schichtenwasser zu rechnen

1. Der Marktrat des Markt Nandlstadt hat in der Sitzung vom **xx.xx.xxxx** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kitzberger Feld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **xx.xx.xxxx** ortsüblich bekannt gemacht.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 1 BauGB mit öffentlicher Datierung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXX.XXXX hat in der Zeit vom XXXX.XXXX bis XXXX.XXXX stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXX.XXXX hat in der Zeit vom XXXX.XXXX bis XXXX.XXXX stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXX.XXXX bis XXXX.XXXX beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXX.XXXX bis XXXX.XXXX öffentlich ausgestellt.
6. Der Markt/Nandstadt hat mit Beschluss des Marktrates vom XXXX.XXXX das Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XXXX.XXXX als Satzung beschlossen.
- Nandstadt, den
- Siegel- Gerhard Betz
erster Bürgermeister
7. ausgefertigt:
- Nandstadt, den
- Siegel- Gerhard Betz
erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Markt/Vereinsverwaltung Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen § 46 Abs. 3 Satz 1 und sowie abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

BLATT 1

LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"KITZBERGER FELD II"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:500 BLATT 1

ENTWURF 16.11.2023

VORABZUG

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

