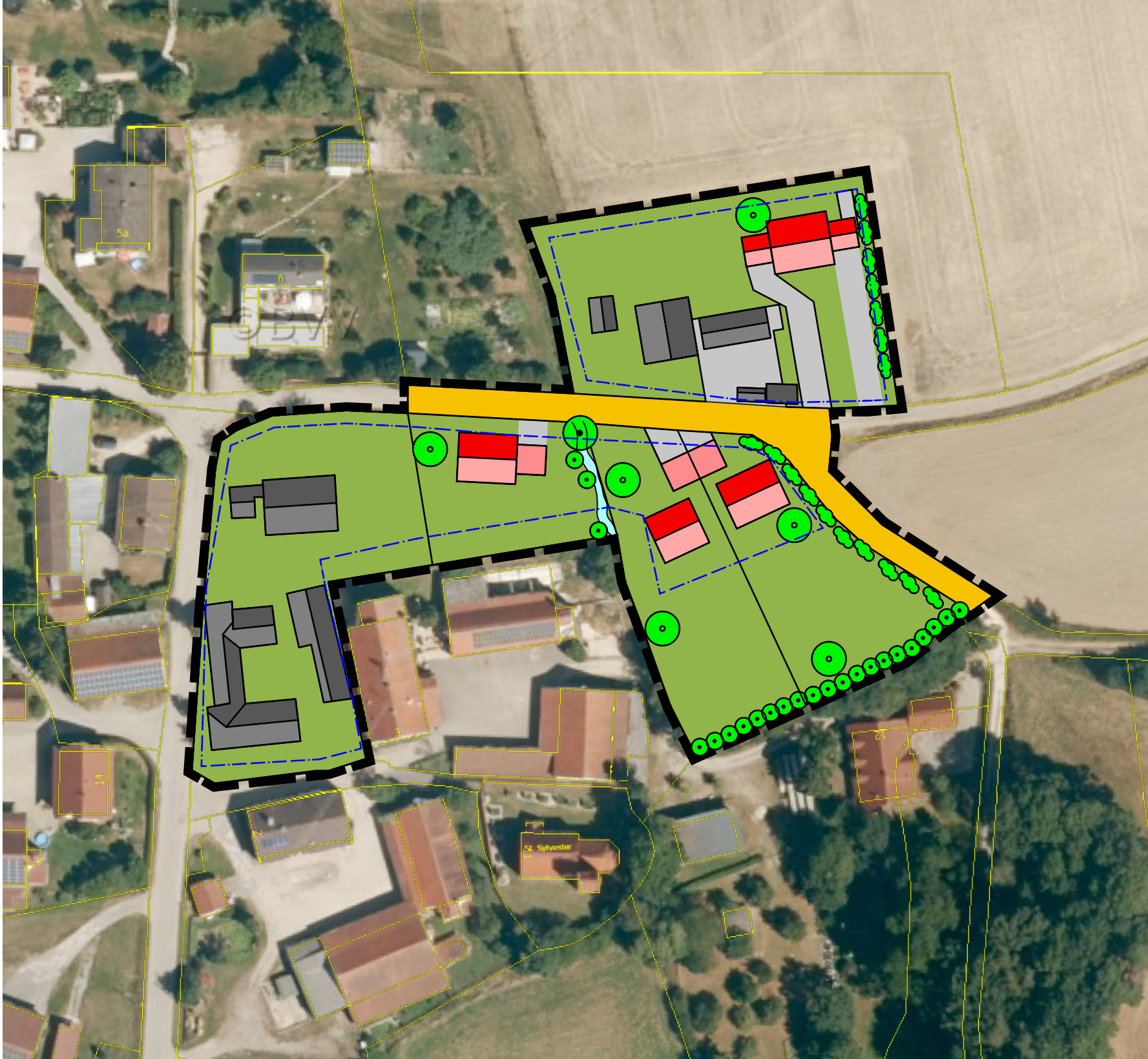


Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Airischwand Ost"
 M 1 : 1000



PRÄAMBEL

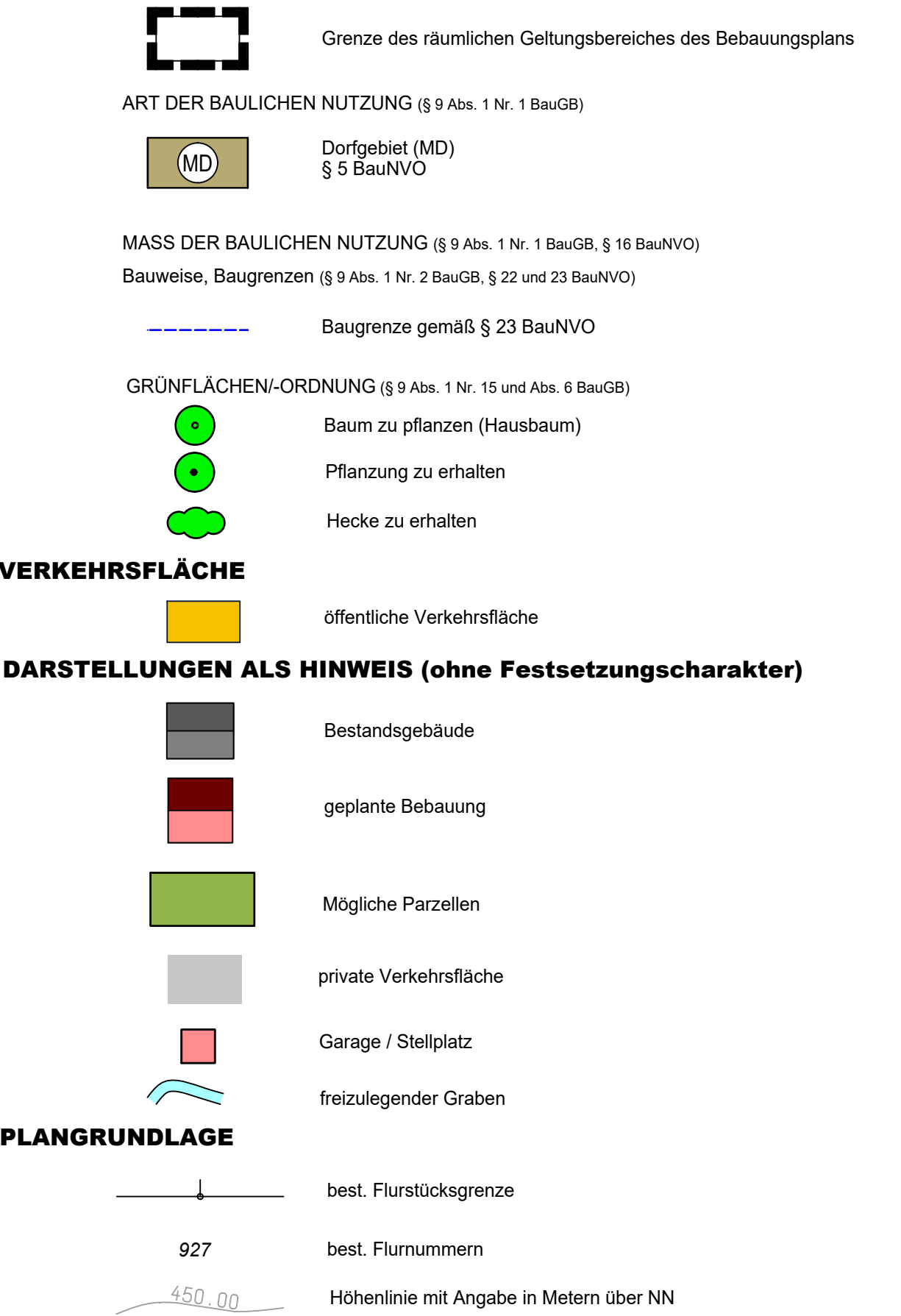
Der Markt Nadlistadt erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
 Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in) 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. Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZv) vom 18. 12. 1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I 1507) diesen Bebauungsplan Bebauungsplan "Airischwand Ost" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom _____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) **BEBAUUNGSPLAN**
 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
 1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
 Festgesetzt wird ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO
 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Zulässige Grund-/Geschossfläche

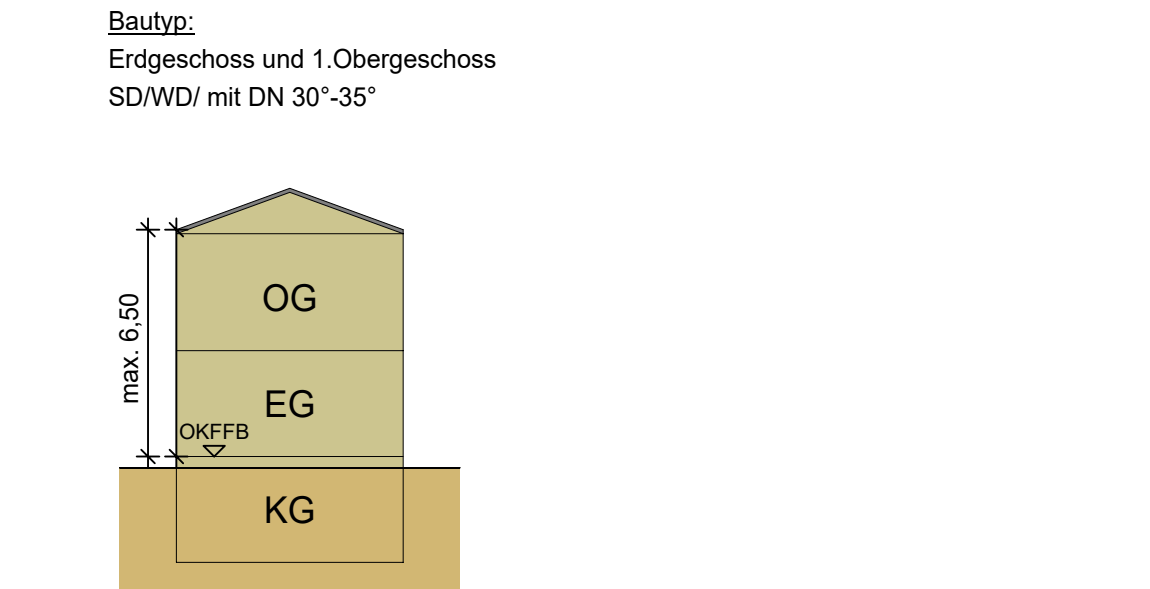
Nutzung	Grundfläche § 17 LV.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 LV.m § 20 BauNVO
MD	GRZ: max. 0,60	GFZ: max. 1,2

 2.2 **Zahl der Vollgeschosse**
 2.2.1 **Garagen/Carports/Nebengebäude**
 max. 1 Vollgeschoss zulässig
 Bauweise: Erdgeschoss
 2.2.2 **Wohngebäude**
 Bautyp - max. Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. (+E+)
 Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
 Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.
 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
 2.3.1 **Wandhöhe**
 Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m
 Wohngebäude: Bautyp max. 6,50 m bergseitig im Mittel
 Definition:
 Die Wandhöhe wird gemessen ab Fertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.
 Der Fertigfußboden muss mind. auf Straßenniveauhöhe liegen.
 Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)
 2.4 **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen.
 Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.
 3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 4. **Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Ein Firstrichtung ist nicht festgesetzt.

5. **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Wohngebäude

 6. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen
 7. **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**
 7.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**
 7.1.1 **Garagen/Carports/Nebengebäude**
 Dachform:
 Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) / Flachdach (FD)
 Dachneigung:
 SD: max. 45°, WD/ZD: max. 25°, PD max. 15°
 Dachdeckung:
 Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
 bei PD/FD auch Bahnendeckung in Blech/Tinzelzink/Edelstahl oder Gründach zulässig
 Dachüberstand:
 Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
 Dachaufbauten:
 unzulässig
 Zwerch-/ Standgiebel:
 unzulässig
 Hinweis:
 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
 7.1.2 **Wohngebäude**
 Bautyp B
 Dachform:
 Satteldach (SD) / Walmdach (WD)
 max. 30°-35° (SD,WD)
 Dachneigung:
 Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
 Dachüberstand:
 Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;
 bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
 unzulässig
 Dachaufbauten:
 Zwerch-/ Standgiebel:
 Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;
 turmartige Giebel sind unzulässig
 Wandhöhe:
 max. 6,50 m bergseitig im Mittel
 Dachgeschoss:
 Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.



- 7.2 **Private Verkehrsflächen**
 7.2.1 **Stauraum**
 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
 7.3 **Anzahl der Stellplätze**

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE

 Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Freie Stellplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen
 7.4 **Abstandsflächen**
 Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
 7.5 **Einfriedigungen**
 Art und Ausführung: Holzlatenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun
 Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigen Gelände
 7.6 **Gestaltung des Geländes**
Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern
 Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeänderungen wie folgt zugelassen:
 Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Stützmauern sind nicht zugelassen.
 Hinweis
 Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherren, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.
 8. **Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten**
 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.
 9. **Niederschlagswasser**
 Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet zu entwässern.
 Das WWA München ist in die Planungen im Zuge der Erschließungsplanung miteinzubeziehen. Empfehlungen zur Regenwasserversicherung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt
 10. **Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen**
 Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durchzuführen.
 11. **Grundwasser**
 Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Sickerwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Angelegenheit gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsonkung soll nicht erfolgen.
 12. **Immissionsschutz**
 Auf die schalltechnische Untersuchung vom 19.03.2024 im Anhang der Begründung wird verwiesen.
 Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emmissionen müssen geduldet werden.

- B) **GRÜNORDNUNGSPLAN**
 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Laubbäumen in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100%. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
 Ein Hausbaum pro Parzelle wird festgesetzt.
Pflege der Gehölzpflanzungen
 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.
Artenlisten
 Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterails, falls verfügbar, zu achten.
Steingärten
 Steingärten werden ausgeschlossen. Konkretisiert wie folgt: geschlossene Schotter oder Kiesflächen sind nicht zulässig.
Gehölze 1. Ordnung
 Qualität: H, 3xv., mDB, 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Windelrinde
Gleditsia triacanthos inermis	Domenlose Gleditschie

Gehölze 2. Ordnung
 Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus punctifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Elsbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
	Platane "Alphens Globe"

Sträucher
 Qualität: VStr., mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Eucymnus europaeus*	Pflaumentrichen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunde-Rose
Rosa rugifolia	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

Obstgehölze
 Hochstamm: H, 2xv, 7-8

Äpfel	Birnen	Zwetschgen	Walnuss
Gewürzbulken,	Gute Graue,	Hauszwetsche,	Juglans regia
Kaiser Wilhelm,	Harrow Sweet,	Schönberger Zwetsche,	
Mauzen,	Converden,	Wangenheiser,	
Reglinidis	Pastorenbirne	Fürstzwetsche	

Vogelbrutzeit
 Unvermeidbare Gehölzabschneidungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

- Wasserversorgung**
 Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert.
Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:
 - Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
 - Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhängen und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenliegerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzuzühen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.
Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände
 Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen folgende Abstände einzuhalten:
 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Niederschlagswasser / Hochwasser
 Bei selteneren, abflussstärkeren Hochwasserereignissen muss mit einer Hochwasserbetroffenheit des Planungsbereichs gerechnet werden.
 Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).
 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
 Auf die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen sollte verzichtet werden.
 Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
Denkmalschutz
 Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Immissionsschutz
 Mit Gewerlichen Immissionen und Verkehrslärm ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht zu rechnen.
Bestehende Gehölzbeplantzungen / Bestehende Hecken
 Bestehende Gehölzbeplantzungen sind während und nach der Bauphase zu schützen. Die bestehende Hecke am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu schützen. Bei einer Beseitigung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 29
 "Airischwand Ost"
 Entwurf

MARKT NANDLISTADT	LANDKREIS FREISING	REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
VERFAHRENSVERMERKE:		
1. Aufstellungsbeschluss Der Markt Nadlistadt hat in der Sitzung vom 23.03.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Airischwand Ost" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2023 öffentlich bekannt gemacht.	4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.	5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 20.09.2023 öffentlich ausgestellt.	6. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 20.09.2023 beteiligt.	6. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
AUSFERTIGUNG: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.		
Nadlistadt, den _____		
_____ Gerhard Betz Erster Bürgermeister		
INKRAFTTRETEN: Der Bebauungsplan "Airischwand Ost" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.		
Nadlistadt, den _____		
_____ Gerhard Betz Erster Bürgermeister		
Planverfasser Grünordnungsplan: LANDSCHAFTSARCHITEKT ERWIN FROSCHE, DIPL.-ING. FH ULMENWEG 8 93333 NEUSTADT A.D. DONAU Tel. 09445/21117 e-mail: erfrosche@aol.com Pj.Nr.: 2023-07/1/BGP-E		
Mainburg, 18.04.2024 J. Herrmann Als Planungsunterlagen wurden amtl. Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßnahme nur bedingt geeignet!) Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planerfägers gestattet.		