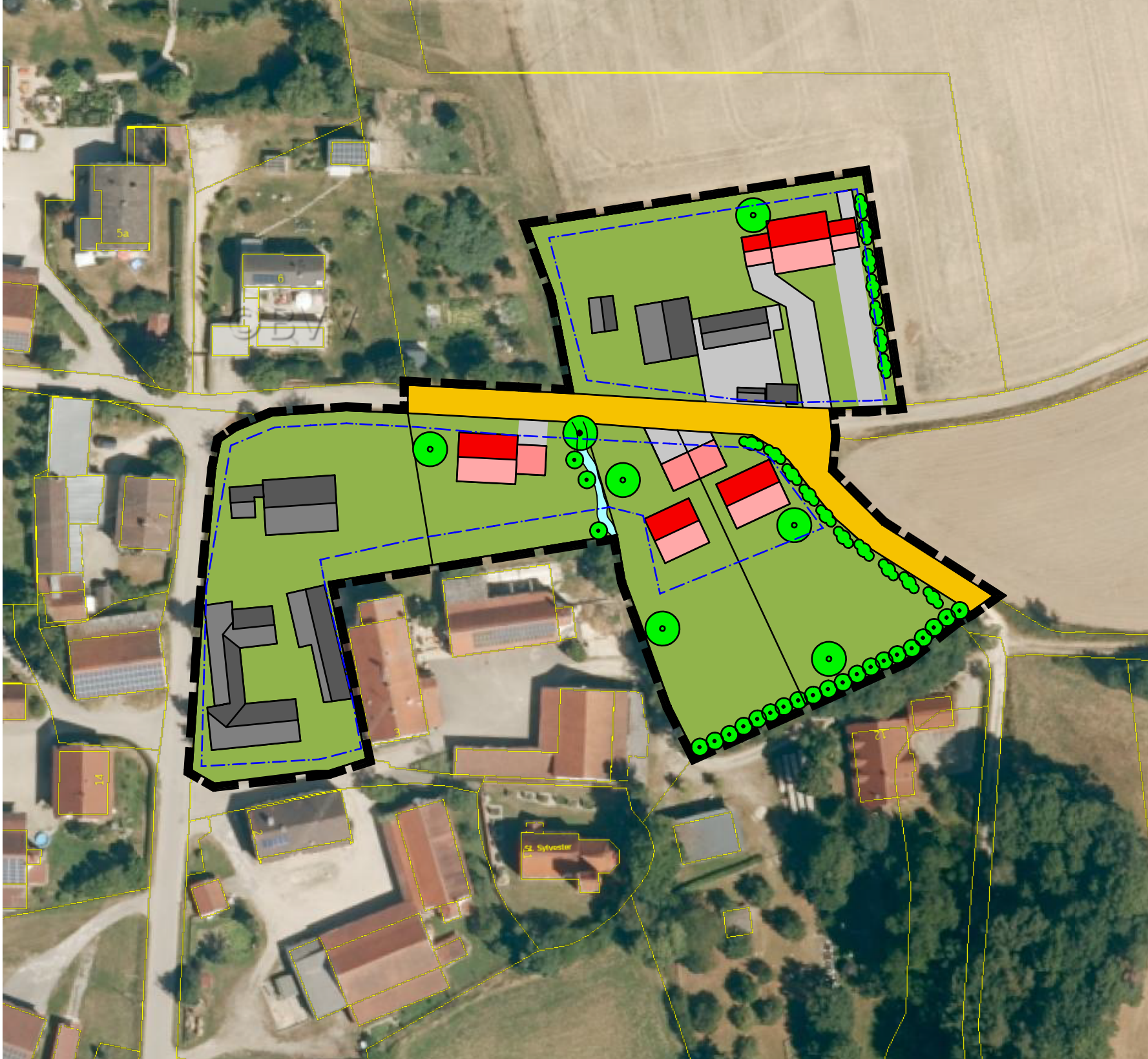


Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 "Airischwand Ost"  
 M 1 : 1000



PRÄAMBEL

Der Markt Nadlstadt 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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Dorfgebiet (MD)  
§ 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN-/ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Baum zu pflanzen (Hausbaum)



Pflanzung zu erhalten



Hecke zu erhalten

VERKEHRSFLÄCHE



öffentliche Verkehrsfläche

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



Bestandsgebäude



geplante Bebauung



Mögliche Parzellen



private Verkehrsfläche



Garage / Stellplatz



freizulegender Graben

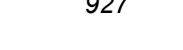
PLANGRUNDLAGE



best. Flurstücksgrenze



best. Flurnummern



Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO

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+1)

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/Tinzelink/Edelstahl

oder Gründach zulässig

Dachüberstand:

Ortsgang und Traufe max. 1,00 m

Dachaufbauten:

Zwerch-/ Standgiebel:

Hinweis:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.1.2 Wohngebäude

Bautyp B

Dachform:

max. 30°-35° (SD,WD)

Dachdeckung:

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

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.

Bautyp:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

SD/WD mit DN 30°-35°



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 Einfriedungen

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 aus-

gewiesene 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 Altlasten-

kataster des Landkreises durchzuführen.

11. Grundwasser

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw.

Eigentwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Angehörigkeit gem. Art. 30 BayWG bei

der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG

wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung 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 ver-

werden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrund-

stücken 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

Betula pendula

Quercus robur

Tilia cordata

Gleditsia triacanthos inermis

Acer campestre

Carpinus betulus

Crataegus punctifolia

Malus sylvestris

Prunus avium

Pyrus communis

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Spitz-Ahorn

Sand-Birne

Stiel-Eiche

Winterlinde

Domenlose Gleditschie

Feld-Ahorn

Hainbuche

Pflaumenblättriger Weißdorn

Holz-Apfel

Vogel-Kirsche

Wild-Birne

Gemeine Elbersche

Echle Mehlbeere

Platane "Alphens Globe"

Sträucher

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

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Eucymnus europaeus\*

Ligustrum vulgare\*

Lonicera xylosteum\*

Rosa canina

Rosa ruginosa

Salix caprea

Salix purpurea

Salix viminalis