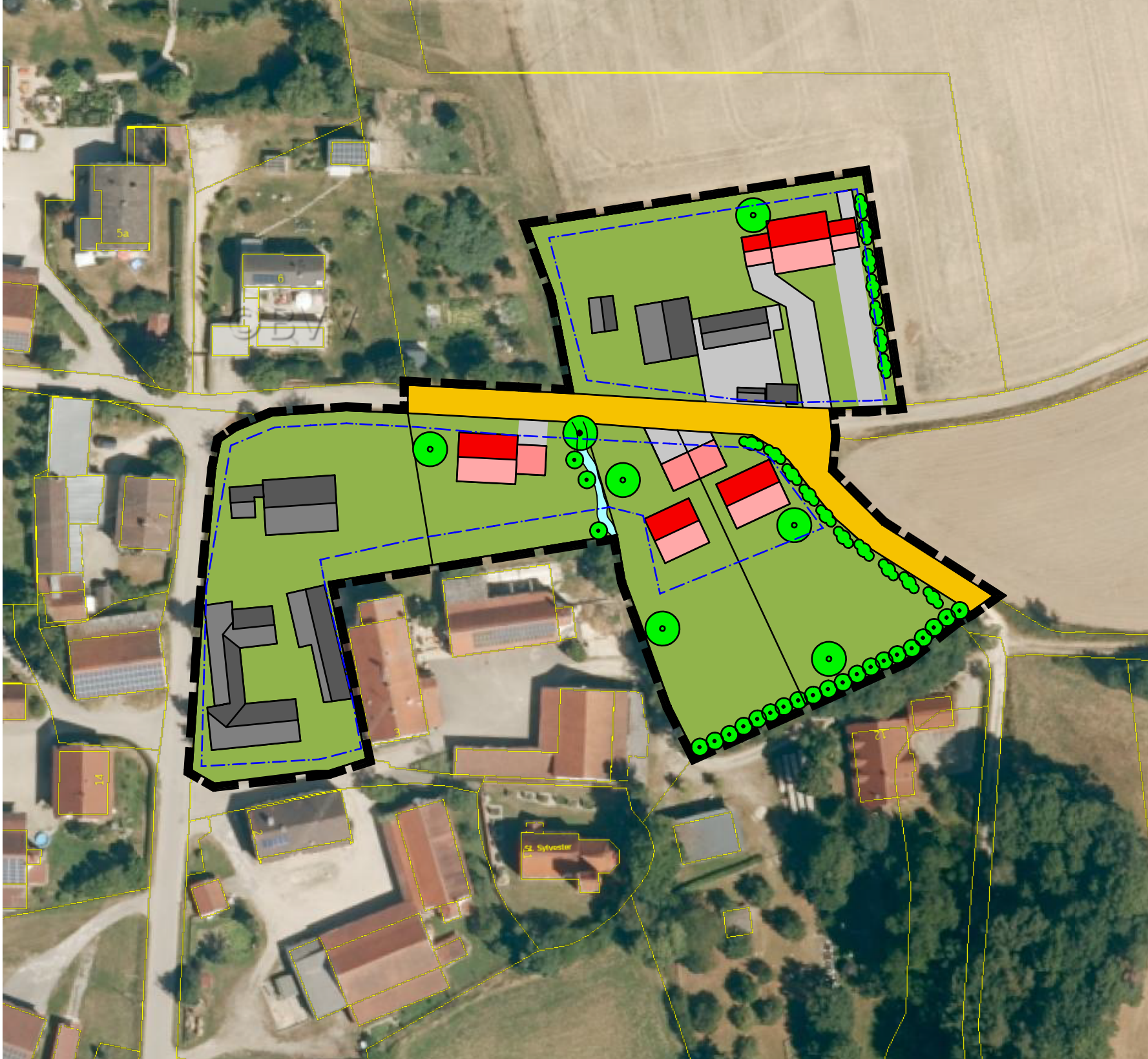


Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 "Airischwand Ost"  
 M 1 : 1000



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.

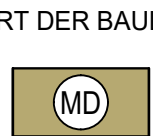
§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 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

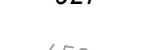
PLANGRUNDLAGE



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)

Gestaltung baulicher Anlagen

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: 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)

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

unzulässig

Dachaufbauten: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;

turmartige Giebel sind unzulässig

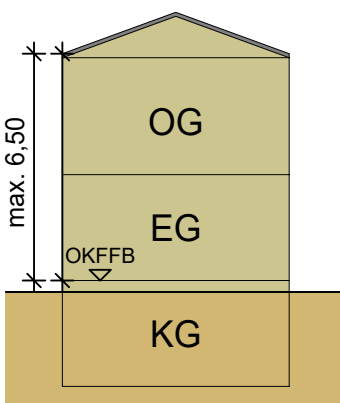
Wandhöhe: max. 6,50 m bergseitig im Mittel

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

Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlattenzaun, 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 Landesamts 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.

Grundwasser

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

Gewürzbulken,

Kaiser Wilhelm,

Maunzen,

Reglindis

Pastorenbirne

Zwetschgen

Hauszwetsche,

Schönbirger Zwetsche,

Wangenheiser,

Fürstzwetsche

Wallnuss

Juglans regia

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.

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 NANDLSTADT	LANDKREIS FREISING	REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
VERFAHRENSVERMERKE:		
1. <b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Markt Nandlstadt hat in der Sitzung vom 23.03.2023 die Aufstellung des Bebaungs- und Grünordnungsplanes "Airschwend Ost" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	4. <b>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b> Der Entwurf des Bebaungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.	
2. <b>Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b> Der Vorentwurf des Bebaungsplanes wurde in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 20.09.2023 öffentlich ausgestellt.	5. <b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b> Zu dem Entwurf des Bebaungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ beteiligt.	
3. <b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b> Zu dem Vorentwurf des Bebaungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 14.08.2023 bis 20.09.2023 beteiligt.	6. <b>Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayVerf</b> Der Entwurf des Bebaungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayVerf als Satzung beschlossen.	
<b>AUSFERTIGUNG:</b> Es wird bestätigt, dass der inhaltlich dieses Bebaungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verordnungschriften beachtet wurden.  Nandlstadt, den ____		
<div>Gerhard Beitz Erster Bürgermeister</div> <div>Gerhard Beitz Erster Bürgermeister</div>		
<b>INKRAFTTRETEN:</b> Der Bebauungsplan "Airschwend 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. 314, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  Nandlstadt, den ____		
<div>Planverfasser Grünordnungsplan: LANDSCHAFTSARCHITEKT ERWIN FRÖSCHL, DIPL.-ING.FH LILJENWEG 6 93333 NEUSTADT A. D. DONAU Tel. 09445/21117 e-mail: erfroschl@aol.com</div> <div>Pr.Nr.: 2023-071/BBP-E</div>		
Als Planungsunterlagen wurden amtl. Flakarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßstabsnahme nur bedingt geeignet)!		
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung – auch auszugsweise – ist nur mit Erlaubnis des Planleiters gestattet.		



Ingenieurbüro Martin Huber  
Dipl. Ing. für Bauwesen  
Regensburger Str. 24, 80408 Mainburg  
Tel: 06751 / 86 80 0 Fax: 06751 / 86 80 80, E-Mail: info@ing-huber.com

Mainburg, 18.04.2024 J. Herrmann