BEBAUUNGSPLAN
MARKT NANDLSTADT

NR. 31 "HAUSMEHRING"
LANDKREIS FREISING

VORABZUG

FLURNUMMERN: 646, 647/1, 647/2, 644/3, 644, 734/4, 735/1 TF 639, 642, 716, 734, 710, 647,718
ALLE GEMARKUNG AIRISCHWAND

PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN
NR. 31 "HAUSMEHRING"

DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- § 11 BNatSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 4 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - BayNatSchG) VOM 23. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.12.2022 (GVBl. S. 723) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 24. JULI 2023 (GVBl. S. 796);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 13a ABS. 2 VOM 24.JULI 2023 (GVBl S. 371);
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I NR. 176);
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH §3 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (BGBl. I S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1.
1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. SO Feuerwehr)	
DACHNEIGUNG	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. WH 4,5m)

SO Feuerwehr — SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. §11 BauNVO MIT ANGABE DER ZWECKBESTIMMUNG: "FEUERWEHR"

MD — DORFGEBIET GEM. §5 BauNVO

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

3.1 (11,50 / 10,00) BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN

3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3 GR MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDLAGE (GR) IN m² FÜR HAUPTANLAGEN

3.4 FIRSTRICHTUNG DER ZUPLANENDEN GEBÄUDE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.3 SICHTDREIECK

4.4 KEIN EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

5.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

5.3 644 FLURSTÜCKNUMMER

5.4 VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

5.5 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

5.6 (474.50 / 474.00) HÖHENLINIEN PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
HÖHENLINIEN PRO 0,5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

5.7 GRABEN

5.8 HÖHENBEZUGSPUNKT

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH A ZIFFER 2.1. FESTGESETZT.

1.2 IM DORFGEBIET (MD) SIND ALLGEMEIN NUR NUTZUNGEN NACH § 5 ABS. 2 BauNVO ZULÄSSIG. UNZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN NACH § 5 ABS. 2 BauNVO PUNKT 9.

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 5 ABS. 3 BauNVO SIND AUSGESCHLOSSEN.

1.3 IM BEREICH DES SONDERGEBIETES MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "FEUERWEHR" SIND GEMÄSS § 11 ABS. 3 SATZ 1 NR. 2 BauNVO AUSSCHLIESSLICH GEBÄUDE FÜR DIE FEUERWEHR ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER MAXIMALEN WANDHÖHEN ALS HÖCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN IN QUADRATMETERN (m²).

2.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

MD: ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 25-35 GRAD. WANDHÖHE DARF MAX. 4,50 m BETRAGEN.

SONDERGEBIET: ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON MAX. 15 GRAD. DIE WANDHÖHE DARF MAX. 5,20 m BETRAGEN.

2.3 DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN 735/1, 734/4, 644, 644/3, 734, 716, 642 UND 639 WIRD AB DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT, UND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN 646, 647/1 UND 647/2 WIRD AB DEM MARKIERTEN HÖHENBEZUGSPUNKT AN DER MARKIERTEN STELLE DER STRASSENFAHRBAHNKANTE GEMESSEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.
DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 20 cm ÜBER ODER UNTER DER ZUVOR DEFINIERTEN STELLE DER JEWEILIGEN PARZELLE LIEGEN.

AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 2 m ZULÄSSIG.

BRANDWÄNDE DÜRFEN 50 cm HÖHER SEIN ALS DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE.
AUS ZWINGENDEN BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN KÖNNEN IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNG AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN (z.B. AUFZÜGE).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 BAUWEISE:

SO: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauNVO

MD: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauNVO

3.2 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN.
ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN WANDPFEILER, DACH-ÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, SCHAUKÄSTEN, ANZEIGESCHILDER, ANTRITTSSTUFEN, ABFALLROHRE, KELLERSCHÄCHTE, RADABWEISER, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GEGENSTÄNDE GESCHÄFTLICHER WERBUNG, GESIMSE, VORDÄCHER, BALKONE, RISALITE, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 m VORTRETEN.
EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 58 BayBO NICHT AUS.

3.3 STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN.

3.4 DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 BayBO.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG

4.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN:

DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-TABELLE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.

FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG: SYMMETRISCHES SATTELDACH.

ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRAZIT. DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.

4.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:

FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER UND BEGRÜNTE FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

4.3 GAUBEN SIND ZULÄSSIG.

HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.

DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.

4.4 DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MAß ZU BESCHRÄNKEN.

ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ- STELLPLÄTZE SOWIE GARAGENZUFAHRTEN VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z. B. RASENGITTERSTEINE, RASENFUGENPFLASTER MIT MINDESTENS 3 cm FUGE, SCHOTTERRASEN).

4.5 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 EINFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.

5.2 GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN.
TERRASSENTRENNWÄNDE SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.

6. SICHTFLÄCHEN

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN. WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN.
EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHEMIGUNS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

7. WASSERWIRTSCHAFT

7.1 NIEDERSCHLAGSWASSER ALLGEMEIN

FÜR DAS BAUVORHABEN GILT DIE NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG (NFreiV).
AUFGRUND DER ANSTEHENDEN BÖDEN IST EINE VERSICKERUNG NICHT MÖGLICH.
ES KOMMEN DAHER DIE TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN OBERIRDISCHE GEWÄSSER (TRENOG) ZUR ANWENDUNG.

7.2 ANWENDUNGSBEREICH

7.2.1 GEMEINGEBRAUCH
DIESE TECHNISCHEN REGELN GELTEN FÜR DAS ERLAUBNISFREIE, SCHADLOSE EINLEITEN VON GESAMMELTEN NIEDERSCHLAGSWASSER VON BEBAUTEN ODER BEFESTIGTEN FLÄCHEN EINSCHLIESSLICH VERKEHRSFLÄCHEN IN OBERIRDISCHE GEWÄSSER IM RAHMEN DES GEMEINGEBRAUCHS NACH ART. 18 (STAND 2010) DES BAYERISCHEN WASSERGESETZES (BayWG).

7.3 ANGESCHLOSSENE FLÄCHE

DIE, AN EINE EINLEITUNGSSTELLE ANGESCHLOSSENE, BEFESTIGTE FLÄCHE DARF MAXIMAL 1000 m² BETRAGEN. ANDERNFALLS MUSS EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS BEANTRAGT WERDEN.

7.4 ANFORDERUNGEN AN DAS SCHADLOSE EINLEITEN IN OBERIRDISCHE GEWÄSSER

7.4.1 HYDROLOGISCHE GRÜNDE
ZU ENTWÄSSERNDE FLÄCHEN DÜRFEN NUN DANN AN EINE EINLEITUNGSSTELLE ANGESCHLOSSEN WERDEN, WENN EINE VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS NACH DEN UMSTÄNDEN DES EINZELFALLES NICHT ODER NUR MIT HOHEM AUFWAND MÖGLICH IST. DIES KANN AUS HYDROLOGISCHEN GRÜNDEN (Z.B. BEI UNDURCHLÄSSIGEN UNTERGRUND, HANGLAGEN MIT GEFAHR VON SCHICHTWASSERBILDUNG ODER RUTSCHUNGEN, SEHR HOHEM GRUNDWASSERSTAND) ODER BEI VERNÄSSUNGSGEFAHR BESTEHENDER BAUWERKE ODER ANDEREN SCHWERWIEGENDEN NACHTEILEN DER FALL SEIN.

7.4.2 FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER AUS UNBESCHICHTETEN FLÄCHEN AUS KUPFER, ZINK, BLEI UND DERGLEICHEN, GRÖSSER ALS 50M, IST EINE VORBEHANDLUNG NACH Art. 41f, BayWG BZW. EINE REINIGUNG ÜBER 30CM BEWACHSENEN OBERBODEN ERFORDERLICH. GGF. MUSS EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS EINGEHOLT WERDEN.

7.5 WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE
FLÄCHEN, AUF DENEN REGELMÄSSIG WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE GELAGERT; ABGELAGERT, ABGEFÜLLT ODER UMGESCHLAGEN WERDEN, DÜRFEN NICHT ERLAUBNISFREI IN EIN GEWÄSSER EINGELEITET WERDEN.

7.6 PLANUNG
ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT DEN BAUANTRAGSUNTERLAGEN EIN ENTWÄSSERUNGSEINGABEPLANUNG MIT DARSTELLLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWASSER BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN.
DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDES NIEDERSCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF ANGRENZENDES PRIVATGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.
FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSEREINLEITUNG SIND NEBEN DER TRENOG DIE REGELN DER DWA M153 ZU BEACHTEN.

7.7 STARKREGENVORSORGE
ES IST MIT GRUND-, HANG- UND SCHICHTWASSER ZU RECHNEN. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND AUSREICHEND DAGEGEN ZU SICHERN.

AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KOMMT ES ZU WILD ABFLIESSENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIESSENDEM WASSER FÜR DIE DRITTE KOMMEN (WHG §37).

7.8 AUSFÜHRUNG
WÄHREND DER BAUZEIT DÜRFEN KEINE WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DES MARKTES NANDLSTADT IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2. STROMVERSORGUNG:
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSEN-WAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT ERFOLGT DURCH DIE BAYERNWERK NETZ GmbH - KUNDENCENTER PAFFENHOFEN. HINWEIS AN DEN BAUHERRN:
BEI DER BAYERNWERK NETZ GmbH DÜRFEN FÜR KABELHAUSANSCHLÜSSE NUR MARKTÜBLICHE EINFÜHRUNGSSYSTEME, WELCHE BIS MINDESTENS 1 BAR GAS- UND WASSERDICHT SIND, VERWENDET WERDEN. ENTSPRECHENDE PRÜFNACHWEISE SIND VORZULEGEN.

3. TRINKWASSERVERSORGUNG:
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.

4. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BUNDESBODEN-SCHUTZGESETZES (BBodSchG) UND DER BODENSCHUTZRECHTLICHEN REGELUNGEN BBodSchV) WIRD HINGEWIESEN. DES WEITEREN SIND DIE GRUNDSÄTZE ZUM SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT BODEN UND ZUM SCHUTZ DES OBERBODENS ZU BERÜCKSICHTIGEN.

5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

5.1 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.
ZUR SICHERUNG DER ERSTMASSNAHMEN BEI DER BRANDBEKÄMPFUNG IST IN EINER MAXIMALEN ENTFERNUNG VON 75 m ZUM OBJEKT EINE WASSERENTNAHMESTELLE EINZUPLANEN.

5.2 DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DIN 14 090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUND-STÜCKEN" VERWIESEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND. BEI SACKGASSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMER" AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEPLATZDURCH-MESSER VON MIND. 18 m, FÜR FEUERWEHREINSÄTZE MIT EINER DREHLEITER DL(K) 23-12 EIN DURCHMESSER VON MIND. 21 m ERFORDERLICH. GEGEBENENFALLS SIND VERKEHRSBESCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.

5.3 AUS AUFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DL(K) 23-12 o.ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.

5.4 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

6. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

7. UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB-, LICHT- UND GERUCHSEMISSIONEN SOWIE ERSCHÜTTERUNGEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DULDEN.

8. SCHONENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN:
BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPRECHEND ANZUWENDEN. DER NACHWEIS ÜBER DEN SCHONENDEN UMGANG MIT DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN. UNBELASTETE BÖDEN SIND WIEDERZUVERWENDEN.

9. DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR WOHNGEBIETE SIND EINZUHALTEN. SOLLTEN BEI BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN ODER AUSHUBARBEITEN ORGANOLEPTISCHE AUFFÄLLIGKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSAMT FREISING, SG 41, ALTLASTEN, GEM. ART. 1 BayBodSchG, ZU BENACHRICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BayBodSchG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BÖDEN ANZUWENDEN.

10. AUFGEFUNDENE BODENDENKMÄLER SIND GEMÄSS ART. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCHE NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.

11. DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (z.B. PHOTOVOLTAIK, SOLARTHERMIE, GEOTHERMIE USW.) WIRD EMPFOHLEN UND IST DER NUTZUNG NICHT-REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN. BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDEN VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIENGESETZ (GEG) BZW. DIE GELTENDEN ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (EnEV) ZU BEACHTEN.

12. DIN-VORSCHRIFTEN
DIE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNG UND HiNWEISEN ANGEGEBENEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND ZU BEZIEHEN (z.B. DIN 4109, FASSUNG 1989 / DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG e.V.) ÜBER DEN BEUTH-VERLAG GmbH, BURGGRAFENSTR. 6, 10787 BERLIN

D GRÜNORDNUNG

1.0 **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:**

1.1 ES SIND AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN UND AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN BAUMPFLANZUNGEN DURCHZUFÜHREN. FÜR DIE ZU PFLANZENDEN BÄUME SIND ARTEN AUS FOLGENDER LISTE ZU VERWENDEN:

ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN (= BAUM 1. ORDNUNG; AN PARKPLÄTZE)
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE

PFLANZGRÖSSE: HST., 4XV., STU 18-20 cm
ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) PFLANZMATERIAL DES WUCHSBEZIRKES NR. 6.1 - ALPENVORLAND DES WUCHSBEZIRKSKARTE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ ZU VERWENDEN.
ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST EIN ABSTAND VON 4 M EINZUHALTEN.

1.2 FÜR DIE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZUR EINGRÜNUNG FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

AMELANCHIER LAMARCKII - FELSENBIRNE, V.STR. 100-150
BERBERIS VULGARIS - BERBERITZE, V.STR. 100-150
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE, V.STR. 100-150
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL, V.STR. 100-150
CORYLUS AVELLANA - HASEL, V.STR. 100-150
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER, V.STR., 100-150
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHE, V.STR.100-150
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, V.STR. 100-150
ROSA PIMPINELLIFOLIA - BIBERNELL-ROSE, V.STR. 100-150
VIBURNUM LANTANA - WOLL. SCHNEEBALL, V.STR.100-150

PFLANZABSTAND 1,50 m, REIHENABSTAND 1 m,
ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) PFLANZMATERIAL DES WUCHSBEZIRKES NR. 6.1 - ALPENVORLAND DES WUCHSBEZIRKSKARTE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ ZU VERWENDEN.
DIE EINGRÜNUNG IST MIT BÄUMEN AUS LISTE D.2.1 ZU ERGÄNZEN.
ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST BEI STRAUCHPFLANZUNGEN EIN ABSTAND VON MIND. 2 M UND BEI BAUMPFLANZUNGEN MINDESTENS 4 M EINZUHALTEN.

1.3 PKW-STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN. ES IST DIE GÜLTIGE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ANZUWENDEN.

1.4 ALS BESTANDTEIL DES BAUANTRAGS IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IM MASSSTAB 1 : 200 VORZULEGEN.
JE 1000 qm WASSERUNDURCHLÄSSIGE FLÄCHE IST HIERIN ZUSÄTZLICH EIN GROSSBAUM NACHZUWEISEN. (ARTEN SIEHE D2.1)
DIE MINDESTPFLANZFLÄCHENGRÖSSE BETRÄGT JE GROSSBAUM 4 x 4 METER.

1.5 DIE FERTIGSTELLUNG DER FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN IST, WENN MÖGLICH BEI BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE NACHZUWEISEN, SPÄTESTENS JEDOCH IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZPERIODE.
DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ZU ERSTELLEN, BIS ZU IHRER BESTANDS-SICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILDSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN.

2.0 **ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN (SIEHE SPEZIELLE ARTENSCHUTZ-RECHTLICHE PRÜFUNG - saP):**
....

3.0 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:

3.1 ES WIRD EMPFOHLEN, FENSTERLOSE FASSADEN MIT KLETTERPFLANZEN ZU BERANKEN.

3.2 ES WIRD EMPFOHLEN, FLACHDÄCHER ZU BEGRÜNEN.

3.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

3.4 ANFALLENDES ERDMATERIAL IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFAHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.

3.5 DIE GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:
- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNATSCHG HABEN BAUMASSNAHMEN UNTER GRÖSST-MÖGLICHER RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERFOLGEN
- NACH (STARK-)REGENEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMASCHINEN AUF ACKER-, GRÜN- UND ROHBODEN-FLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDICHTUNG ZU UNTER-LASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNATSCHG).
- GEM. § 2 ABS. 1 BNATSCHG IST SICH GENERELL SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMSTÄNDEN UNVERMEIDBAR BEEIN-TRÄCHTIGT WERDEN.
- ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNATSCHG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELICHTEN. GENERELL SIND BAUMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN.
- BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKTGEMEINDERAT NANDLSTADT HAT IN DER SITZUNG VOM XX.XX.XXXX DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.31 "HAUSMEHRING" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM xx.xx.xxxx ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx HAT IN DER ZEIT VOM xx.xx.xxxx BIS xx.xx.xxxx STATTGEFUNDEN.

3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BauBG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx HAT IN DER ZEIT VOM xx.xx.xxxx BIS xx.xx.xxxx STATTGEFUNDEN.

4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM xx.xx.xxxx BIS xx.xx.xxxx BETEILIGT.

5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauBG IN DER ZEIT VOM xx.xx.xxxx BIS xx.xx.xxxx ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

6. DIE MARKTGEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATES VOM xx.xx.xxxx DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NANDLSTADT, DEN ....

- SIEGEL- ....
GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. AUSGEFERTIGT:

NANDLSTADT, DEN ....

- SIEGEL- ....
GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

10. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM .... GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER STADT ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.
AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BauGB UND DIE §§ 214 UND 215 BauGB WIRD HINGEWIESEN.

NANDLSTADT, DEN ....

- SIEGEL- ....
GERHARD BETZ
ERSTE BÜRGERMEISTER

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN
NR.31
"HAUSMEHRING"

VORABZUG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF 18.04.2024
GESATZT

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

Wacker Planungsgesellschaft
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker, Dipl.-Ing. — Architekt
Gundelindenstr. 16
80805 München
www.wacker-architekt.de
Tel.: 08756/9605-0

Michael Wacker, Dipl.-Ing. Stadtplaner — Architekt VFA
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
info@wacker-architekt.de
FAX: 08756/9605-22