

BEBAUUNGSPLAN
MARKT NANDLSTADT

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

PLANZEICHNUNG

NR. 31 "HAUSMEHRING"
LANDKREIS FREISING

VORABZUG

BEBAUUNGSPLAN
NR. 31 "HAUSMEHRING"

DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFAST 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 BAUNISCH 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 791-1-1), 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 1989 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), 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 (BAUINUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) NEUGEFAST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785, 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 PLANHALTIG (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 BAULINIEPLÄNE.

A FETSETZUNGEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANES

- 1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 NUTZUNGSCHARLONE
- 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 ZWISCHENBESTIMMUNG "FEUERWEHR"
- MD DORFGEBIET GEM. §5 BauNVO
3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN
- 3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GR MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDLAGE (GR) IN M² FÜR HAUPTANLAGEN
- FIRSTRICHTUNG DER ZUPLANENDEN GEBÄUDE
4. VERKEHRSFLÄCHEN
- OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- SICHTDREIECK
- KEIN EIN- UND AUSFAHRSBEREICH
5. SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 644 FLURSTÜCKNUMMER
- VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- HÖHENLINIEN PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
- HÖHENLINIEN PRO 0,5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
- GRABEN
- HÖHENBEZUGSPUNKT

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 1.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSCHARLONE NACH A ZIFFER 1 FETSETZT.
- 1.2 IN DORFGEBIET (MD) SIND ALLEMGEIN NUR NUTZUNGEN NACH § 5 ABS. 2 BauNVO ZULÄSSIG. UNZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN NACH § 5 ABS. 3 BauNVO PUNKT 9. AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 5 ABS. 3 BauNVO SIND AUSGESCHLOSSEN.
- 1.3 IM BEREICH DES SONDERGEBIETES MIT DER ZWISCHENBESTIMMUNG "FEUERWEHR" SIND GEMÄSS § 11 ABS. 3 ZIFFER 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 HOCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDLÄCHEN 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.
3. BAUWEISE
- 3.1 BAUWEISE: SO: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauNVO MD: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauNVO
- 3.2 UNTERGEORNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 2 BauNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN. IN DEN UNTERGEORNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN WANDPFLEGER, DACH-ÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, SCHALKASTEN, ANDESCHNITTEN, ANTRITTSSTUFEN, ABFALLHÖLE, KELLERSCHÄCHTE, RADARWEISER, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, GEGENSTÄNDE, KLEINERLEBENS- UND LAZEN FENSTERÖFFNUNGEN, BELÜFTUNGSKÖRPER, GEGENSTÄNDE, GESCHÜTTE, WERBUNG, GEMÄSE, VORLÄCHER, BALKONE, RISALITE, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,00 M VORTRETEN. EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORNETEN) 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 EINGETRAGEN WERDEN.
- 3.4 DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 BayBO
4. AUßERE GESTALTUNG
- 4.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN: DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-FLÄCHE GEMÄSS ZIFFER 1.1 AUSZUFÜHREN. FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG: SYMMETRISCHES SATTELDACH.
- 4.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS: FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER UND BEGRENZTE FLÄCHEN 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 BODENVERSEGLUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MAß ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRICHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KPFZ- STELLPLÄTZE SOWIE GARAGENZUFÄHRTEN VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENSTÜCKERSTEINE, RASENFUGENPFLASTER MIT MINDESTENS 3 cm FUGE, SCHOTTERTRASSEN).
- 4.5 DIE VER- UND ENTSGORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERSIRDSCH ZU FÜHREN.
5. ENFRIEDUNGEN
- 5.1 ENFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHESSUNGSSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.
- 5.2 GESCHLOSSENE ENFRIEDUNGEN WIE Z.B. MAUIERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN. TERRASSENTRENNWÄNDE SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.
6. SICHTFLÄCHEN
- INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEGENZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUßER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN. WÄLLE, SICHTSCHUTZLÄNNE, ANPFLANZUNGEN ALLES ART UND ZÄUNE SOWIE STÄPPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNNEBENE ERHEBEN. EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GEMEINGÜTEN- UND ANDESGRIEBE 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 BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE ZUM NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG (NFWV), AUFGRUND DER ANSTEHENDEN BODEN IST EINE VERSEDERUNG NICHT MÖGLICH. ES KOMMEN DAHER DIE TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOS EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN OBERIRDISCHE GEWÄSSER (TRENNO) ZUR ANWENDUNG.
- 7.2 ANWENDUNGSBEREICH
- DIESE TECHNISCHEN REGELN GELTEN FÜR DAS ERLAUBNISFREIE, SCHADLOSE EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER VON BEBAUTEN ODER BEFESTIGTEN FLÄCHEN (EINFACHEN UND VERKEHRSSCHLÄCHEN) 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. ANDERFALLS MUSS EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS BEANTRAGT WERDEN.
- 7.4 ANFORDERUNGEN AN DAS SCHADLOSE EINLEITEN IN OBERIRDISCHE GEWÄSSER
- ZU ENTWASSERENDE FLÄCHEN DÜRFEN NUN DANN AN EINE EINLEITUNGSSTELLE ANGESCHLOSSEN WERDEN, WENN EINE VERSEDERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS NACH DEN UMSTÄNDEN DES EINZELFALLES NICHT ODER NUR MIT HOHER AUFWAND MÖGLICH IST. DIES KANN ALS HYDROLOGISCHEN GRÜNDE (Z.B. BEI UNZUREICHENDEM UNTERGRUND, HANGLAGEN MIT GEFÄHR VON SCHICHTWASSERBILDUNG ODER RUTSCHUNGEN, SEHR HOHEM GRUNDWASSERSTAND) ODER BEI VERUNFÄHRUNGSGEFÄHR, BESTEHENDER BAUWERKE ODER ANDEREN SCHWERWIEGENDEN NACHTEILEN DER FALL SEIN.
- 7.4.2 FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER AUS UNBESCHÜTTETEN FLÄCHEN AUS KUPFER, ZINK, BLEI UND DERGLEICHEN, GRÖßER ALS 50M, IST EINE VORBEHANDLUNG NACH ART. 111 BayWG BZW. EINE REINIGUNG ÜBER 30CM BEWACHSENEN OBERBODEN ERFORDERLICH. GGF. MUSS EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS EINGEHOLT WERDEN.
- 7.5 WASSERGEFÄHRENDE STOFFE
- FLÄCHEN, AUF DENEN REGELMÄSSIG WASSERGEFÄHRENDE STOFFE GELAGERT, ABGELAGERT, ABGEFÜLLT ODER UMGESCHLAGEN WERDEN, DÜRFEN NICHT ERLAUBNISFREI IN EIN GEWÄSSER EINGELEITET WERDEN.

6. PLANUNG
- ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT DEN BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN EIN ENTWASSERUNGSEINGEBLÄUNUNG MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWASSER BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN. DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN DASS ANFÄLDES NIEDERSCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF BEBAUTEN FLÄCHEN ANGELEGT WERDEN. FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG SIND NEBEN DER TRENNO DIE REGELN DER DIN 18603 ZU BEACHTEN.
- 7.1 STARKEINGEBENSVORSE
- ES IST MIT GRUND-, HANG- UND SCHICHTWASSER ZU RECHNEN. GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN SIND AUSREICHEND DAGEGEN ZU SICHERN. AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN LAGE KOMMT ES ZU WILD ABFLIEßENDEN WASSER BEI STARKEN REGEN. DIESE WASSERABFLIEßUNG IST DURCH BAUEINGRIFFE BEI DER BAUZEIT ZU KLEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIEßENDEM WASSER FÜR DIE DATTE KOMMEN (WHS 737).
- 7.8 WÄHREND DER BAUZEIT DÜRFEN KEINE WASSERGEFÄHRENDE 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. STROMANLEGEN
- DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ENKABEL- UND VERTIKALENSCHÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERKEHRSSCHÄNKE FÜR DIE EVU, FERNLEITUNGSLEITUNGEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUIERN INTERIORELL D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSELEITUNGEN ENDEN IN WANDNICHEN AN DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSANSEN. DIE VERBUNDUNG MIT ELEKTRIZITÄT ERFOLGT DURCH DIE BAYERNWERK NETZ GmbH. WAND UNTER BEZUGNEHMUNG DER BAULICHEN GEGENHEITEN. BEI DER BAYERNWERK NETZ GmbH DÜRFEN FÜR KABELHAUSANSCHLÜSSE NUR MARKTBÜLICHE EINFÜHRUNGSSYSTEME, WELCHE BIS MINDESTENS 1 BAR GAS- UND WASSERDICHT SIND, VERWENDET WERDEN. ENTSPRECHENDE PROFUMMAßS SIND VORZULEGEN.
3. TRINKWASSERVERSORGUNG
- DIE GÜLTIGE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINE ANZUWENDEN. DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESITZUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.
4. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BUNDESBODEN-SCHUTZGESETZES (BBodSchG) UND DER BODENSCHUTZRECHTLICHEN REGELUNGEN BRUCHSIV WIRD HINGEWIESEN. DES WEITEREN SIND DIE GRUNDSÄTZE ZUM SPARSAMEN UND SCHÖNENDE UMGANG MIT BODEN UND ZUM SCHUTZ DES OBERBODENS ZU BEACHTEN.
5. ALLGEMEINE BELANGE DES ANWIEHENDEN BRANDSCHUTZES
- 5.1 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHS e.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 531 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTIGKEITVERFAHREN DES EHEMAL. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM VEREIN FÜR GEBÄUDEBEREICHUNG UND VERBUNDUNG (VGB) ZU BEZUGNEHMEN. ZUR SICHERUNG DER ERSTMASSNAHMEN BEI DER BRANDBEKÄMPFUNG IST IN EINER MAXIMAL ENTFERNUNG VON 75 m ZUM OBJEKT EINE WASSERENTNAHMESTELLE EINZUPLANEN.
- 5.2 DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENRUNDUNGSRADIEN USV. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERLEI UND UNGEWÖHNT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT WERDEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT DER TRAGFLÄCHEN MUSS ZU DEN FAHRZEUGEN AUF GRUND-UND KATASTROPHENSCHUTZ VERWIESEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ OHNE ABSTAND VON HOCHSTENS 50 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND, BEI SACKGÄSSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. "WENDEHAMMER" AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEWÖHNTEN BENUTZUNG IST EIN WENDELEITZDURCHMESSER VON MIN. 18 m. FÜR FEUERWEHREINSAAT MIT EINER DREHLEITER DÜLZ 23-12 EIN DURCHMESSER VON MIN. 21 m ERFORDERLICH. GEGEBENENFALLS SIND VERKEHRSEBSCHRÄNKUNGEN (HALTVERBOT) ZU VERFÜGEN.
- 5.3 AUS AUFWENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHLOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHOHE ÜBERHALB DER HOCHHAUSENREIZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DÜLZ 23-12 o.ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSPRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.
- 5.4 BEI AUFWENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).
6. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN SOWIE IM ERFORDERLICHEN FACHBEREICH UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.
7. UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB-, LICHT- UND GERUCHSEMISSIONEN SOWIE ERSCHTTERUNGEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (Z.B. NACHARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DÜLDEN.
8. SCHÖNENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN
- BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES SPARSAMEN UND SCHÖNENDE UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPRECHEND ANZULEGEN. DER NACHWEIS ÜBER DEN SCHÖNENDE UMGANG MIT DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN. UNBELASTETE BODEN SIND WIEDERZUVERWENDEN.
9. DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR UNBELASTETE SIND EINZUHALTEN. LITTEL BEI BAUUNDUNTERSUCHUNGEN ODER AUSBAUBEREITEN ORGANOLEPTISCHE AUFFALLIGKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSAMT FREISING, SO 41, ALTASTEN, GEM. ART. 1. BayBodSchG, ZU BENACHRICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BayBodSchG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSGORUNG AUF BELASTETE BODEN ANZULEGEN.
10. AUFGEFUNDENE BODENDECKMÄLTER SIND GEMÄSS ART. 6 Abs. 1 - 2 BayBodSchG UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESMAT FÜR DENKMALPFLEGE ANZULEGEN. 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, SOLARHERMIE, GEOTHERMIE USV.) WIRD EMPFOHLEN UND IST DER NUTZUNG NICHT. REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN, BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDE VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIEGESETZ (EGG) BZW. DIE GELTENDE ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (EneV) ZU BEACHTEN.
12. DIN-VORSCHRIFTEN
- DIE IN DEN TECHNISCHEN FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNG UND HINWEISEN ANGEBOHRENEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND ZU BEZIEHEN (Z.B. DIN 1019, FASSUNG 1989 / DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG e.V.) ÜBER DEN BEUTH-VERLAG GmbH, BURGGRABENSTR. 6, 10787 BERLIN.

D GRÜNDORNDUNG

- 1.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:
- ES SIND AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN UND AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN BAUMPFLANZUNGEN DURCHFÜHREN, FÜR DIE ZU PFLANZENDE BÄUME SIND ARTEN AUS FOLGENDE LISTE ZU VERWENDEN:
ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN (= BAUM) ORDNUNG: AN PARKPLATZ)
ACER CAMPESTRIS - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HÄHNLEICH
PRUNUS AVALUM - SORBUS
SORBUS ACUPALPA - EBERESCH
SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE
PFLANZGRÖßE: HST. 4xV, STU 18-20 cm
ES IST AUTOCOTRONES (HEIMISCHES PFLANZMATERIAL DES WUCHSBEZIRKES NR. 6.1 - ALPENVORLAND DES WUCHSBEZIRKSKARTE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ ZU VERWENDEN.
ZU DEN ANGEZEHNDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST EIN ABSTAND VON 4 M EINZUHALTEN.
- 1.2 FÜR DIE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZUR ENGRÜNDUNG FESTGESETZTE STRAUMPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:
AMELANCHIER LAMARCKII - FELSLENBEI, V STR. 100-150
BERBERIS VULGARIS - BERBERISZE, V STR. 100-150
CORNUS MAS - KORNELKIRSCH, V STR. 100-150
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL, V STR. 100-150
CORULUS AVELLANA - HASEL, V STR. 100-150
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER, V STR. 100-150
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCH, V STR. 100-150
ROSA CANINA - HUND-ROSE, V STR. 100-150
ROSA PIMPELLIFOLIA - BIBERNELL-ROSE, V STR. 100-150
VIBURNUM LANTANA - WOLL. SCHNEEBALL, V STR. 100-150
PFLANZABSTAND 1,50 m, FEHLENABSTAND 1 m
ES IST AUTOCOTRONES (HEIMISCHES PFLANZMATERIAL DES WUCHSBEZIRKES NR. 6.1 - ALPENVORLAND DES WUCHSBEZIRKSKARTE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ ZU VERWENDEN.
DIE ENGRÜNDUNG IST MIT BÄUMEN AUS LISTE D.2.1 ZU ERGÄNZEN.
ZU DEN ANGEZEHNDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST BEI STRAUMPFLANZUNGEN EIN ABSTAND VON MIN. 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 GEMEINE ANZUWENDEN.
- 1.4 ALS BESTANDTEIL DES BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN PLAN IN MASSSTAB 1 : 200 VORZULEGEN.
- 1.5 DIE MINDESTPFLANZLÄNGENGRÖßE BETRAGT JE GROSSBAUM 4 x 4 METER.
- 1.6 DIE FESTSTELLUNG DER FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN IST, WENN MÖGLICH BEI BEZUGSRIKTIKKEIT DER GEBÄUDE NACHZUWEISEN, SPÄTESTENS JEDOCHE IN DER DARAUFOLGENDEN PLANPERIODE.
- 1.7 DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGEGRECHT ZU ERSTELLEN, BIS ZU IHRE ANSTANDS- SICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILDSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. AUSFALLE SIND UMGEGHND ZU ERSETZEN.

2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN (SIEHE SPEZIELLE ARTENSCHUTZ-RECHTLICHE PRÜFUNG - ssp):
3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNDORNDUNGSPLAN:
- 3.1 ES WIRD EMPFOHLEN, FENSTERLOSE FASSADEN MIT KLETERPFLANZEN ZU BERANKEN.
- 3.2 ES WIRD EMPFOHLEN, FLACHDÄCHER ZU BEGRÜNNEN.
- 3.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.
- 3.4 ANFALLENDES ERDMATERIAL IM ZUG DER BAUFELDREIMACHUNG IST ABZUFÜHREN UND FACHGEGRECHT ZU ENTSGORSEN.
- 3.5 DIE GEPLANTEN BAUMMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHÖNHEITEN BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:
- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN UNTER GRÖßT-MÖGLICHER RUCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERFOLGEN.
- NACH (STARK-)REGENERATIONEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWIEREN BAUMMASSNAHMEN AUF ACKER-, GRÜN- UND ROHODEN-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 NATURE UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMSTÄNDEN UNVERMEIDBAR BEAN-TRÄCHTIGT WERDEN.
- ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 38 ABS. 1 SATZ 1 BNatSchG IST DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGEGRECHT ZU PFLEGEN, GEMEINLICH, GEMEINLICH SIND BAUMMASSNAHMEN IN DAMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCHE ZU VERMEIDEN.
- BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTNEUTRALISCHE 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 BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTNEUTRALISCHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.
3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTNEUTRALISCHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.
4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM XX.XX.XXXX WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTNEUTRALISCHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.
5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM XX.XX.XXXX WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTNEUTRALISCHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.
6. DIE MARKTGEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATES VOM XX.XX.XXXX DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAU-UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTNEUTRALISCHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.
7. AUSGEFERTIGT: NANDLSTADT, DEN
- SIEGEL- GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER
10. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÖBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER STADT ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD DAMIT IN KRAFT. AUF DIE RECHTSGELTENDE § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 Bau-UND DIE §§ 214 UND 215 Bau-UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTNEUTRALISCHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.
- NANDLSTADT, DEN
- SIEGEL- GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN
NR.31
"HAUSMEHRING"

VORABZUG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNDORNDUNGSPLAN
M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF 18.04.2024
GESATZT

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

Architekt
Gerhard Wacker
Baukunst
www.wacker-architektur.de
Telefon: 089 4567890

Architekt VFA
Michael Wacker
Baukunst
www.michael-wacker.de
Telefon: 089 4567890

Architekt VFA
Michael Wacker
Baukunst
www.michael-wacker.de
Telefon: 089 4567890

Blatt 1
Blatt 2
Blatt 3
Blatt 4
Blatt 5
Blatt 6
Blatt 7
Blatt 8
Blatt 9
Blatt 10
Blatt 11
Blatt 12
Blatt 13
Blatt 14
Blatt 15
Blatt 16
Blatt 17
Blatt 18
Blatt 19
Blatt 20
Blatt 21
Blatt 22
Blatt 23
Blatt 24
Blatt 25
Blatt 26
Blatt 27
Blatt 28
Blatt 29
Blatt 30
Blatt 31
Blatt 32
Blatt 33
Blatt 34
Blatt 35
Blatt 36
Blatt 37
Blatt 38
Blatt 39
Blatt 40
Blatt 41
Blatt 42
Blatt 43
Blatt 44
Blatt 45
Blatt 46
Blatt 47
Blatt 48
Blatt 49
Blatt 50
Blatt 51
Blatt 52
Blatt 53
Blatt 54
Blatt 55
Blatt 56
Blatt 57
Blatt 58
Blatt 59
Blatt 60
Blatt 61
Blatt 62
Blatt 63
Blatt 64
Blatt 65
Blatt 66
Blatt 67
Blatt 68
Blatt 69
Blatt 70
Blatt 71
Blatt 72
Blatt 73
Blatt 74
Blatt 75
Blatt 76
Blatt 77
Blatt 78
Blatt 79
Blatt 80
Blatt 81
Blatt 82
Blatt 83
Blatt 84
Blatt 85
Blatt 86
Blatt 87
Blatt 88
Blatt 89
Blatt 90
Blatt 91
Blatt 92
Blatt 93
Blatt 94
Blatt 95
Blatt 96
Blatt 97
Blatt 98
Blatt 99
Blatt 100

Blatt 1
Blatt 2
Blatt 3
Blatt 4
Blatt 5
Blatt 6
Blatt 7
Blatt 8
Blatt 9
Blatt 10
Blatt 11
Blatt 12
Blatt 13
Blatt 14
Blatt 15
Blatt 16
Blatt 17
Blatt 18
Blatt 19
Blatt 20
Blatt 21
Blatt 22
Blatt 23