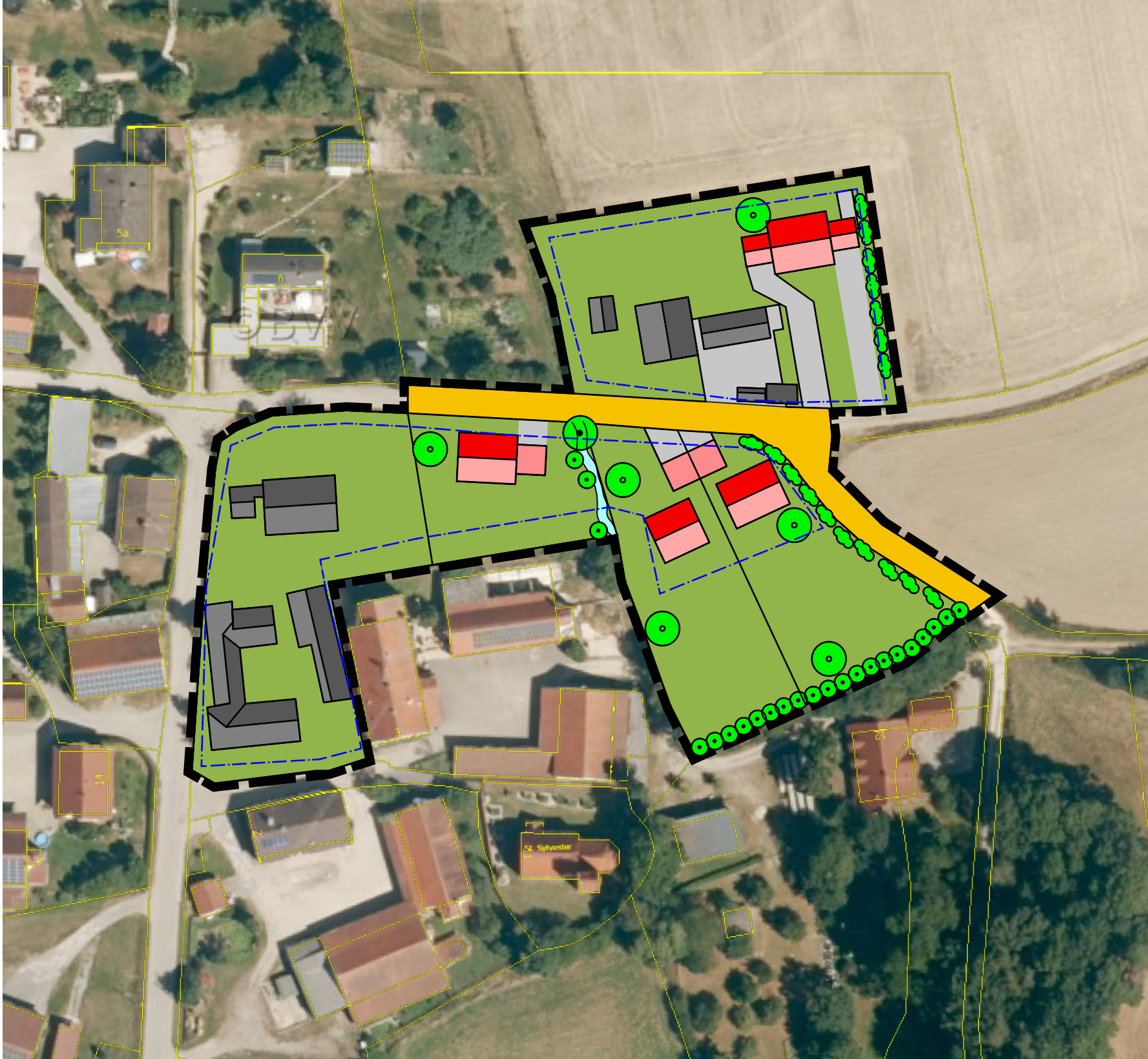


Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Airischwand Ost"
 M 1 : 1000



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



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 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



Bestandsgebäude



geplante Bebauung



Mögliche Parzellen



private Verkehrsfläche



Garage / Stellplatz



freizulegender Graben

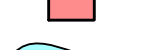
PLANGRUNDLAGE



best. Flurstücksgrenze

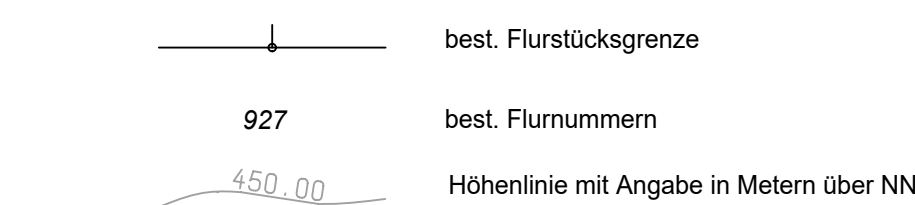


best. Flurnummern



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.

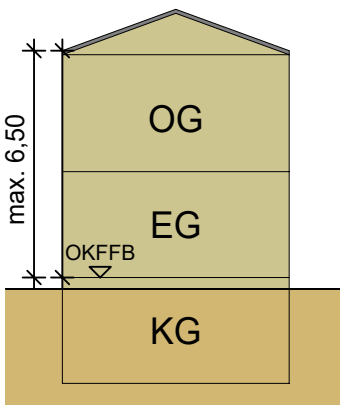
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

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/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;
 Dachdeckung:
 Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m unzulässig
 Dachaufbauten: unzulässig
 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: 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 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 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 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 Winderlinde
 Gleditsia triacanthos inermis Domenlose Gleditschie

Gehölze 2. Ordnung
 Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Crataegus punctifolia Pfaffenblättriger Weißdorn
 Malus sylvestris Holz-Apfel
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Pyrus communis Wild-Birne
 Sorbus aucuparia Gemeine Elsbeere
 Sorbus aria Echle 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
 Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare* Liguster
 Lonicera xylosteum* Gemeine Heckenkirsche
 Rosa canina Hunde-Rose
 Rosa rugosa Wein-Rose
 Salix caprea Sal-Weide
 Salix purpurea Purpur-Weide
 Salix viminalis Korn-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Syringa vulgaris* Flieder
 Viburnum opulus* Wasser-Schneeball

Obstgehölze
 Hochstamm: H, 2xv, 7-8
 Äpfel Birnen Zwetschgen Wallnuss
 Gewürzkräuter, Gute Graue, Hauszwetsche, Juglans regia
 Kaiser Wilhelm, Harrow Sweet, Schönbirger Zwetsche,
 Maunzen, Conventen, Wangenhäuser,
 Reglinidis Pastorenbirne Fürstzwetsche

Vogelbrutzeit
 Unvermeidbare Gehölzabschnitte 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 anzuzüchten, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.

Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände
 Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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 NADLSTADT LANDKREIS FREISING REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss**
Der Markt Nadlstadt 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.
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2023 bis 20.09.2023 öffentlich ausgestellt.
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2023 bis 20.09.2023 beteiligt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2023 bis 20.09.2023 öffentlich ausgestellt.
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2023 bis 20.09.2023 beteiligt.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2023 bis 20.09.2023 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 Verfahrens Vorschriften beachtet wurden.

Nadlstadt, 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.

Nadlstadt, 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 amtliche Flurkarten 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 Planerfägers gestattet.