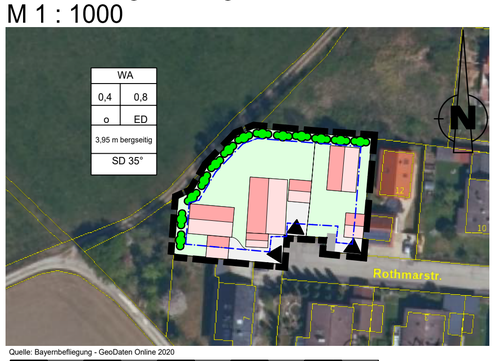
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1
2. Änderung "Baumgarten Nord-West"
M 1 : 1000



Quelle: Bayernbefliegung - GeoDaten Online 2020

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Quelle: Bayern Atlas

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

1.	
2.	3.
4.	5.
6.	
7.	

1. Allgemeines Wohngebiet
2. GRZ
3. GFZ
4. Bauweise
5. Einzel und Doppelhäuser zulässig
6. Wandhöhe
7. Dachform / Dachneigung

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

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

o — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche

Stellplatz

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

Ortsrandeingrünung

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)

Wohnhaus

Garage/Carport

Garagenzufahrt

vorgeschlagene Parzellen

PLANGRUNDLAGE

best. Flurstücksgrenze

927 — best. Flurnummern

best. Wohngebäude

450.00 — Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1.bis 5.) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 **Zulässige Grund-/Geschossfläche**

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,40	GFZ: max. 0,80

2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

2.2.1 **Garagen/Carports/Nebengebäude**
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss
Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.2.2 **Wohngebäude**
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. 2 Vollgeschosse zulässig
max. Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+DG)
Ein Untergeschoss ist zulässig.

2.2.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

2.3.1 Wandhöhe
Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp E + DG max. 3,95 m bergseitig

Definition:
Ersetzen durch: Die Wandhöhe der Hauptbaukörper darf die jeweils mittels Planeintrag festgesetzte Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgesetzen Höhe des FFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand nicht überschreiten.

2.4 **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist festgesetzt.
Eine Abweichung von +/- 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. **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

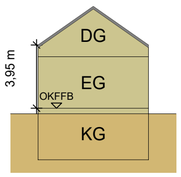
6. **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

6.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

6.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD) / Flachdach (FD) / Walmdach (WD) /
Dachneigung: SD/WD/ZD: max. 38°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit bei SD u. WD
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Bei Flachdach muss das Dach begrünt werden.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Bautyp:
Erdgeschoss und Dachgeschoss
SD mit DN 35°



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

6.1.2 **Wohngebäude**

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: max. 35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
glasierte Dacheindeckungen und Blechdächer sind nicht erlaubt.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben, max. 3,00 m,
Gauben müssen 1,20 m unter dem First enden.
Aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;
turmartige Giebel sind unzulässig
Wandhöhe: max. 3,95 m bergseitig

6.2 **Private Verkehrsflächen**

6.2.1 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.

6.3 **Anzahl der Stellplätze**
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung.

6.4 **Gestaltung des Geländes**
Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützwände
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen:
Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,20 m. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,70 m. Zur Straße sind keine Stützwände erlaubt.
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 abfließenden Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.

7. **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.

8. **Niederschlagswasser**
Das anfallende muss vor Ort versickert werden.

9. **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 Freising durchzuführen.

10. **Grundwasser**
Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht 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.

11. **Einfriedungen**
Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,20 m ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel zur Straßenseite max. 0,25 cm.

C) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölze 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.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Oberbodenabtrag
Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen darf in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 31.07 kein Oberboden abgetragen werden. Sollte bauablaufbedingt in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

Pflanzmaßnahmen

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. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Artenlisten
Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

Gehölze 1. Ordnung
Qualität: H, 3xv., mit Ballen Stu 20/25,

Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Gehölze 2. Ordnung
Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

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 europeaus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

Obstgehölze
Hochstamm: H, 2xv, 7-8

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Gewürzluiken, Kaiser Wilhelm, Maunzen, Reglindis	Gute Graue, Harrow Sweet, Converence, Pastorenbirne	Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer-Fürstzwetschge

TEXTLICHE HINWEISE

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 anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite; 1,00 m Kronenbreite; 2,00 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, 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

Leuchtmittel
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird angeraten.

Abfallrecht
Kann der angefallene Müll nicht dirket durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen. Müllbehältnisse sind auf dem eigenen Grundstück zu platzieren.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Internet bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

....., den .....
Markt Nandlstadt
(Siegel)

.....
Gerhard Betz
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

....., den .....
Markt Nandlstadt
(Siegel)

.....
Gerhard Betz
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich im Internet bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....
Markt Nandlstadt
(Siegel)

.....
Gerhard Betz
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „BAUMGARTEN NORD-WEST“ NACH § 13B BAUGB

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

FASSUNG VOM 27.04.2023

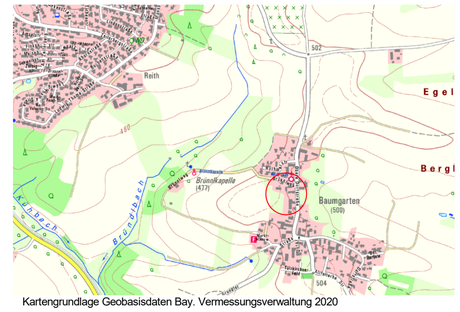
PRÄAMBEL:

Der Markt Nandlstadt erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), geändert am vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, Art 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan "Baumgarten Nord-West 2. Änderung " 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.



Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com

Mainburg, 27.04.2023 / J. Herrmann

Prj.Nr.:2022-225/BBP-Vorentwurf