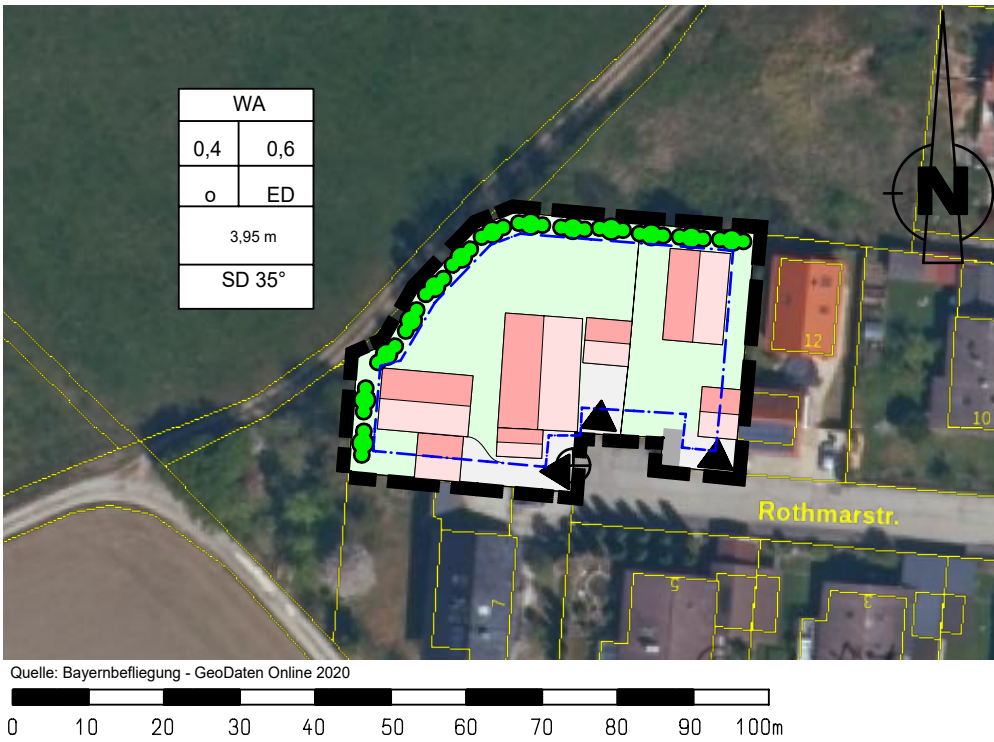


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1
2. Änderung "Baumgarten Nord-West"
M 1 : 1000



Quelle: Bayernbefliegung - GeoDaten Online 2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

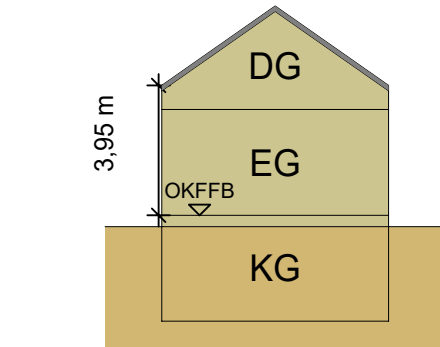
A) BEBAUUNGSPLAN

- 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. 0,60 |
- 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 ab Rohfußboden
OK EG

- Definition:**
Ersetzen durch: Die Wandhöhe der Hauptbaukörper darf die jeweils mittels Planeintrag festgesetzte Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Höhe des FFK bis zum Schnittpunkt der Außenwand nicht überschreiten.
- 2.4 **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die Rohfußbodenoberkante-Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist festgesetzt.
Diese beträgt ab Bezugspunkt max. 0,30 m über Rohfußboden.
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) /
Dachneigung: SD/WD/ZD: max. 38°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit bei SD
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. **Einfriedigungen**
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 Einfriedigungen 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 Laubb Baum 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-Äpfel
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 europaeus* 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 Gute Graue,
Gewürzäpfeln, Kaiser Wilhelm, Maunzen, Reglinds
Birnen Harrow Sweet, Convergence, Pastorenbirne
Zwetschgen Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimerr, 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.
- Denkmalschutz**
Auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.
- Landwirtschaftliche Emissionen**
Landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

- VERFAHRENSVERMERKE:**
1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 22.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Internet bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 03.05.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 25.03.2024 bis 03.05.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss vom 25.07.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2025 als Satzung beschlossen.
-, den
- Markt Nandlstadt (Siegel)
- Gerhard Betz
1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
-, den
- Markt Nandlstadt (Siegel)
- Gerhard Betz
1. Bürgermeister
6. 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

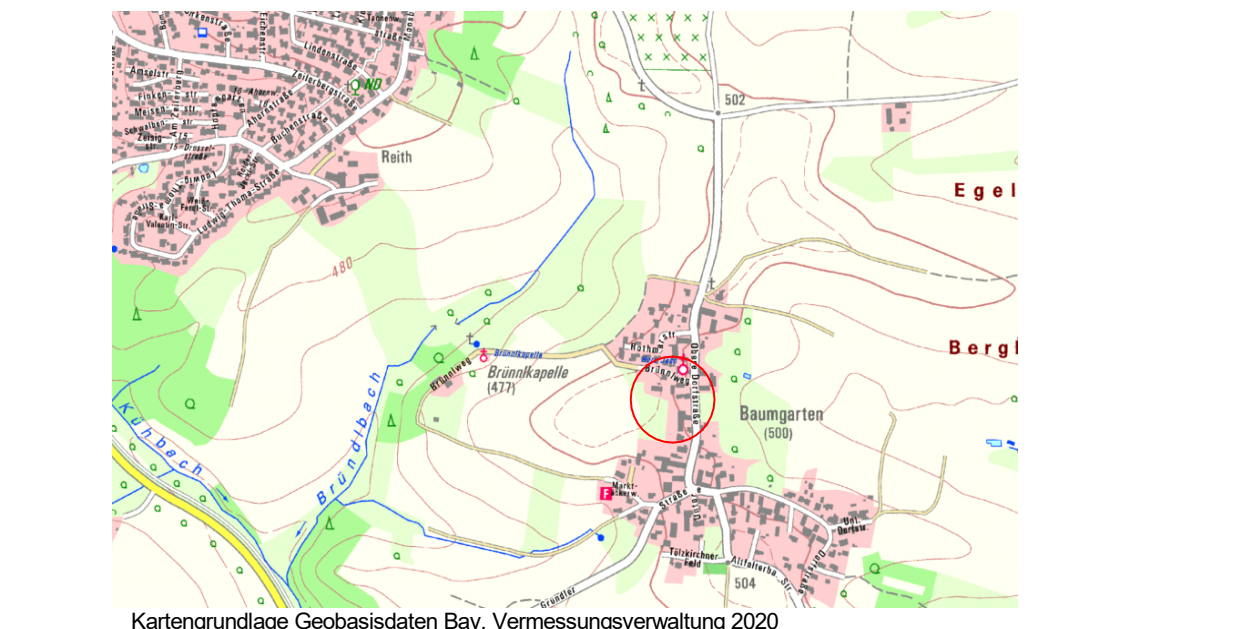
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „BAUMGARTEN NORD-WEST“ NACH AUF GRUND REPARATURREGELUNGEN DES § 215A BAUGB IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

MARKT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK

NANDLSTADT FREISING OBERBAYERN

ENDFASSUNG VOM 25.07.2024

- 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 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Bauutzungsverordnung (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-), 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 25.07.2024 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.



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