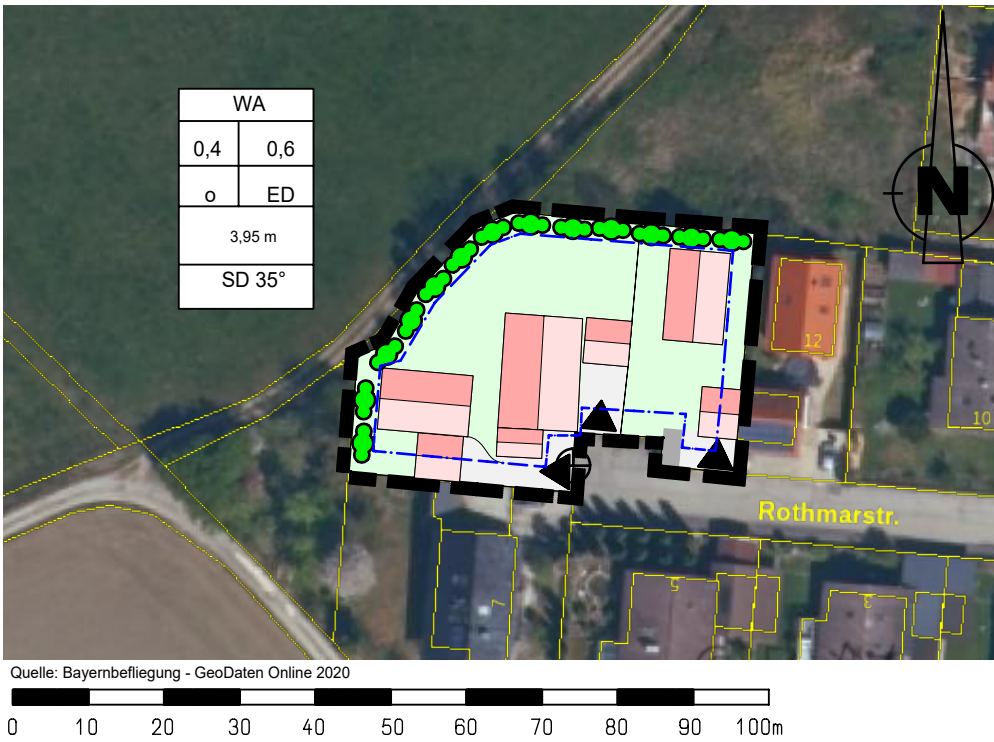


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1  
2. Änderung "Baumgarten Nord-West"  
M 1 : 1000



Quelle: Bayernbefliegung - GeoDaten Online 2020

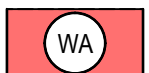
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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



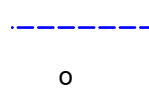
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

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

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ
- GFZ
- Bauweise
- Einzel und Doppelhäuser zulässig
- Wandhöhe
- Dachform / Dachneigung

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



Baugrenze gemäß § 23 BauNVO  
offene Bauweise

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



Private Verkehrsfläche



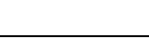
Stellplatz

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



Ortsrandeingrünung

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



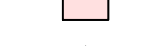
vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)



Wohnhaus



Garage/Carport



Garagenzufahrt

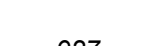


vorgeschlagene Parzellen

PLANGRUNDLAGE



best. Flurstücksgrenze



best. Flurnummern



best. Wohngebäude



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 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.

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

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

Zahl der Vollgeschosse

Garagen/Carports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig  
Bauweise: Erdgeschoss  
Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Wohngebäude

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 2 Vollgeschosse zulässig  
max. Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+DG)  
Ein Untergeschoss ist zulässig.

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.

Höhe baulicher Anlagen

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.

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.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:  
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Gestaltung baulicher Anlagen

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

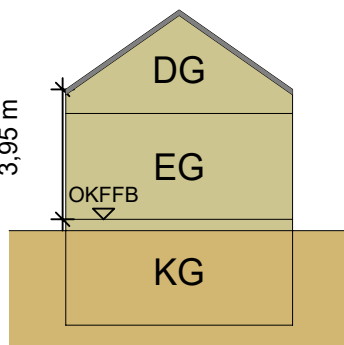
Dachaufbauten: unzulässig

Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Bautyp:

Erdgeschoss und Dachgeschoss

SD mit DN 35°



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

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

Private Verkehrsflächen

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.

Anzahl der Stellplätze

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

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützwälle

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 Stützwälle 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 Bau-  
herren, 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.

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 aus-  
gewiesene Positivstandorte zu nutzen.

Niederschlagswasser

Das anfallende muss vor Ort versickert werden.

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 Altlasten-  
kataster des Landkreises Freising durchzuführen.

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.

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.

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 ver-  
wenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrund-  
stücken 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

Gewürzlikeln, Gute Graue,  
Kaiser Wilhelm, Harrow Sweet,  
Maunzen, Convergence,  
Reglinds Pastorenbirne

Birnen

Schönberger Zwetschge,  
Hauszwetschge,  
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 Garten-  
anlage 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. Lu-  
zerne, 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 Land-  
schaft wird angeraten.

Abfallrecht

Kann der angefallene Müll nicht direkt 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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

Ausgefertigt

....., den .....

Markt Nandlstadt

(Siegel)

Gerhard Betz

1. Bürgermeister

- 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 Bauordnungsverordnung  
(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 2020-1-1-1), 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

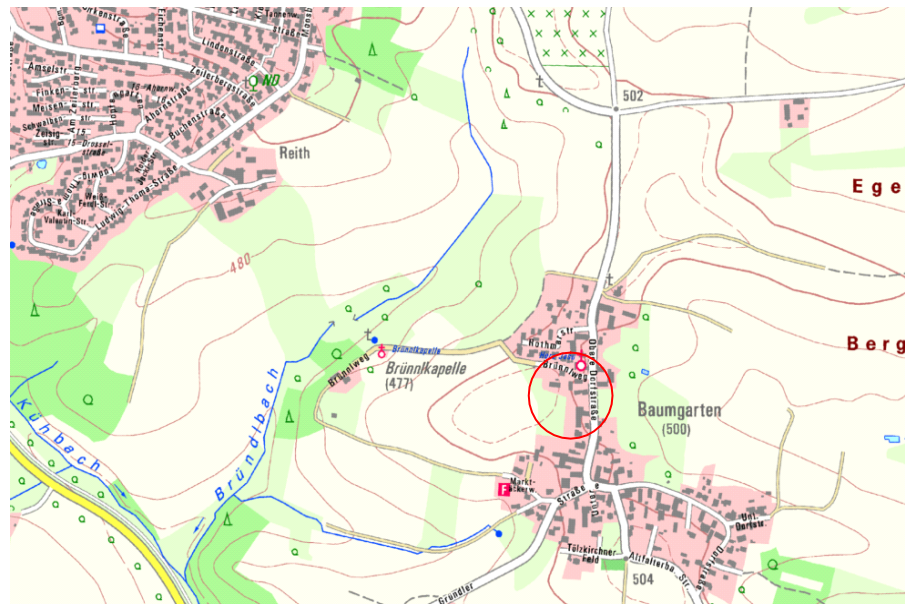
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplan-  
zeichnung in der Fassung vom 25.07.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 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.



Kartgrundlage 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