BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"KITZBERGER FELD II"

LANDKREIS FREISING
MARKT NANDLSTADT

VORABZUG

FLURNUMMERN: 422/2, 422/3, 422/4, 422/6, 423
TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN: 422/5, 31/24, 421
ALLE GEMARKUNG NANDLSTADT

1.0 PLANZEICHNUNG: MASSSTAB 1:500

Quellenvermerk „Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung"

"KITZBERGER FELD II"

der Markt Nandlstadt erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. i s. 2414), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- § 11 BNatSchG 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. Nr. 4/2011, S. 82-115), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) I.D.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-i), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist;
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB, §11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE

GE

1.2. Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel mit Gastronomie" (§ 11 BauNVO), mit den Teilgebieten SO1, SO2 und SO3

SO

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.2 F privater Fußweg

3.3 Straßenbegrenzungslinie

3.4 Ein- und Ausfahrtsbereich
Im GE sind bis zu 2 Ausfahrten mit einer max. Länge von 12m zulässig.

3.5 kein Ein- und Ausfahrtsbereich

4. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Müll; Einkaufswagen-Box); Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.4 Sichtdreieck

Freihaltung von Sichtdreiecken
Art. 26 BayStrWG
Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Sichtverhältnisse bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen mit dem öffentlichen Verkehr dienenden Eisenbahnen dadurch beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für höhengleiche Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage.
Die Sichtflächen sind von jeder Bepflanzung, höher als 80 cm, freizuhalten.

4.5 Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebietsteile innerhalb des SO "Einzelhandel mit Gastronomie"

4.6 Anbauverbotszone

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen: vorgeschlagener Standort Trafostation

4.8 RRB Vorgeschlagene Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

5. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1.1 geplante Gebäude in den SO, Darstellung unverbindlich

5.1.2 geplante Gebäude in den GE, Darstellung unverbindlich

5.2 vorgeschlagene Anordnung von Stellplätzen und Einkaufswagenboxen

5.3 Vorschlag für zu begrünende, öffentliche Fläche

5.4 Vorschlag für zu begrünende, private Fläche

5.5 Möglicher Standort:
zu pflanzender Baum in privaten Grünflächen mit Festlegung des Standortbereiches; Artenauswahl nur nach Artenliste 5.4

5.6 Möglicher Standort:
zu pflanzende Hecke in privaten Grünflächen mit Festlegung der Arten und des Standortbereiches;
siehe Artenliste 5.4

5.7 zu erhaltende Straßenbäume

5.8 geplante Anlieferzone

5.9 460.00 Höhenlinie 1,00 m - Schritt mit Angabe der Höhe üNN

5.10 vorh. Böschung

5.11 Pylon vorgeschlagener Standort für Pylon

5.12 H möglicher Standort ÖPNV-Haltestelle

6. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

6.1 Katasterfestpunkt

6.2 Grundstücksgrenze mit Grenzstein

6.3 423 Flurstücknummer

6.4 vorhandene Haupt- und Nebengebäude

6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches BBP "Gewerbegebiet Kitzberger Feld" zuletzt geändert am 31.03.2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB, §11 BauNVO, §8 BauNVO

1.1. Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.

1.1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
- Müllverbrennungsanlage, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlämmen;
- Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbesterzeugnissen.
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte)
- Vergnügungsstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2. Sonstiges Sondergebiet (SO):

Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie und Apotheke", welches in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in die Teilgebiete SO 1, SO 2, SO 3 gegliedert ist, sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1 Im Sondergebietsteil 1 (SO 1) ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.

1.2.2 Im Sondergebietsteil 2 (SO 2) ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.

1.2.3 Im Sondergebietsteil 3 (SO 3) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m² zulässig. Ebenso zulässig ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 m² (räumlich abgetrennt vom Lebensmittelvollsortimenter). Weiterhin sind ein Backshop und Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 65 m², ein Imbiss mit einer Gesamtfläche von max. 65 m², sowie eine Apotheke mit einer Gesamtfläche von max. 200m² zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

2.1 Im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO) sind jeweils zulässig:

2.1.1. Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,6
Abweichend von § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.

2.2 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet gelten für die baulichen Anlagen die folgenden Höhenfestsetzungen:

2.2.1. Wandhöhe SO:
max. 10,0 m gemessen von 461,00 m üNN (SO) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.

2.2.2. Wandhöhe GE:
max. 9,0 m gemessen von 465,00 m üNN (GE) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.

3. ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.

3.2 Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
Im Übrigen ist ein Grenzabstand einzuhalten.

3.3 Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2.00m zulässig.

4. GESTALTUNG (Art 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

4.1. Als Dachformen sind Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° oder Flachdächer zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Eingrünung der Gewerbegebiete und des Sondergebiets:

Als leistungsfähige Randeingrünung sind Großbaumpflanzungen sowie flächige Gehölzpflanzungen und Grünflächen als extensive Wiesen anzulegen. Diese Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (keine Düngung).

6.2 Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste unter Punkt 5.4 zu bepflanzen.

6.3 Es ist ein Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm für max. 8 Stellplätze zu pflanzen (vgl. Punkt 5.4, Artenliste, Stammumfang mind. 16-18).

6.4 ARTENLISTE

Baumarten:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplantanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus intermedia - Mehl-Beere
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm

Straucharten:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Berberis vulgaris - Berberitze
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus Europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: v. Str. 100-150 cm
Pflanzabstand: 1,5m; Reihenabstand: 1m; Gehölze sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück derselben Art zu pflanzen.

6.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Vermeidungsmaßnahme V1:

Rodungsarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist-, und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V2:
Der Beginn der Räumungsarbeiten (Abschieben des Oberbodens) des Baufeldes ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Sofern der Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Verbotstatbestand eintritt. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überarbeitung mit Pflug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3:
Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten.

Vermeidungsmaßnahme V4:
Nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist vom 01. April bis 01.Oktober zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V5:
Entstehende Erdhaufen oder Vertiefungen, die zu Pfützenbildung führen können, sind möglichst zügig einzuebnen, damit sie nicht von Amphibien und Reptilien besiedelt werden können.

6.6 Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer Blumen-/Kräuterwiese (Saatgut autochthoner Herkunft) einzusäen.

6.7 Der als "zu erhalten" festgesetzte Baumbestand ist während des Baustellenbetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Regelwerke sind dabei zu berücksichtigen: Din 18920, ztv Baum, ras-lp4.

6.8 Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzungen ist, wenn möglich bei Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen, bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen und gegen Wildschäden zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

7. WERBEANLAGEN

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) sind innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen 2.1) und der Umgrenzung für bauliche Nebenanlagen (Planzeichen 4.2) Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylons und der Fahnenmaste beträgt max. 12 m, gemessen von der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Pylon bzw. Oberkante Fahnen. Die Höhe der Schilder beträgt max. 4 m, gemessen von der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Schild.

8. STELLPLÄTZE

8.1 Stellplätze, ihre Zuwegungen und Fahrgassen sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen (s. Planzeichen 2.1) und der Umgrenzung für Stellplätze, Zuwegung und Fahrgassen zulässig (s. Planzeichen 4.2).

8.2 Im SO ist abweichend von der GaStellV ein Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche erforderlich.
Im GE gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung des Marktes Nandlstadt i.V.m. den Regelungen der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

SO: L_{EK} = 60 / 45 dB tags / nachts
GE: L_{EK} = 60 / 45 dB tags / nachts

9.1 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 in Höhe der im Plan für die Flächen eingetragenen Werte nicht überschreiten.

9.2 Die Prüfung der Einhaltung der Lärmschutzanforderungen erfolgt nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde (näheres siehe Hinweise und Begründung).

9.3 Die aufgeführte Norm ist beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

TEXTLICHE HINWEISE

A WASSER

A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.

A.2 Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

A.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.

A.4 Niederschlagswasser

Öffentlicher Grund:
Das Niederschlagswasser der bereits bestehenden Erschließungsstraßen und der öffentlichen Flächen wird wie bisher über offene Gräben gesammelt und anschließend in den Kühbach eingeleitet.

Privatgrundstücke:
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln und kann gedrosselt in den Kühbach eingeleitet werden. Eine entsprechende Gestattung zur Unterquerung der Kreisstraße FS32 sollte mit dem Tiefbauamt des LRA Freising abgestimmt werden.

Dabei sollen die versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

A.5 Planung:

Es ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Es ist grundsätzlich mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser bei der Marktgemeindeverwaltung vorzulegen.

Das Grundstück sollte so gestaltet werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den öffentlichen Grund oder auf angrenzende Privatgrundstücke gelangen kann.

B ENERGIE UND ERSCHLIESSUNG

B.1 Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

B.2 Der Markt Nandlstadt bekennt sich zu den Zielen des Natur- und Klimaschutzes. Den Grundstückseigentümern wird daher die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) empfohlen und sollte der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorgezogen werden. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten.
Bei der Orientierung der Gebäudedachflächen und deren baulicher Gestaltung soll der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaik frühzeitig planerisch berücksichtigt werden. Dachaufbauten (Gauben) und Dachdurchdringungen (z.B. Entlüftungen) sollen daher auf das technisch notwendige Maß beschränkt und auf der solar weniger nutzbaren Dachseite (Norden) angeordnet werden.

B.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

B.4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigung und Stromversorgung angeschlossen sein.

Auf die Vorgaben der Abfallsatzung des Landkreis Freising sei hingewiesen.

Die Grundstücksentwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt getrennt.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff. und anderen) entsprechen.

C DENKMALSCHUTZ

C.1 Aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

D GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken sind bei Bäumen, Heistern über 2,0 m ist ein Abstand von 4,0 m einzuhalten, bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

E SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begründen.

F PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen nicht zulässig.

G Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen Din-Vorschriften sind zu beziehen (z.B. DIN 4109, Fassung 1989 / Deutsches Institut für e.V.) über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können beim Markt Nandlstadt eingesehen werden.

H IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV § 1 mit der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Freising die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" (vom 26.08.1998) abzustimmen.

Die zulässige Lärmbelastung von Gebäudefassaden im Gewerbegebiet liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1. Dementsprechend beträgt das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Büroräumen $R'_{w,ges}$ = 35 dB. Der Nachweis der Einhaltung kann mit dem Verfahren der DIN 4109-1/-2 erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat des Markt Nandlstadt hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kitzberger Feld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauBG in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss des Marktrates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Nandlstadt, den ....

- Siegel- .... Gerhard Betz
erster Bürgermeister

7. ausgefertigt:

Nandlstadt, den ....

- Siegel- .... Gerhard Betz
erster Bürgermeister

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

Markt Nandlstadt, den ....

- Siegel- .... Gerhard Betz
erster Bürgermeister

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"KITZBERGER FELD II"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:500 BLATT 1

ENTWURF	16.11.2023
GEÄNDERT	28.11.2024
GEÄNDERT	25.02.2025

VORABZUG

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

Wacker Planungsgesellschaft
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Peter Wacker Dipl.-Ing.
Michael Wacker Dipl.-Ing. Stadtplaner
Architekt
Gundelindenstr. 16
80805 München
www.wacker-architekt.de
Tel.: 08756/9605-0
Architekt VFA
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
info@wacker-architekt.de
FAX: 08756/9605-22