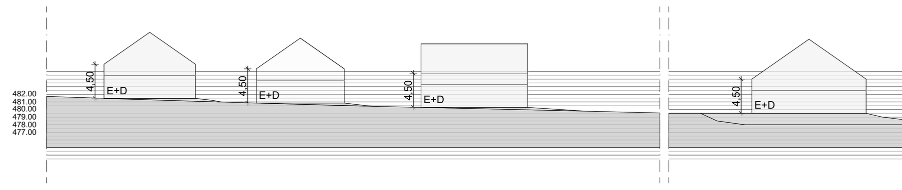
BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "HAUSMEHRING"
MARKT NANDLSTADT LANDKREIS FREISING

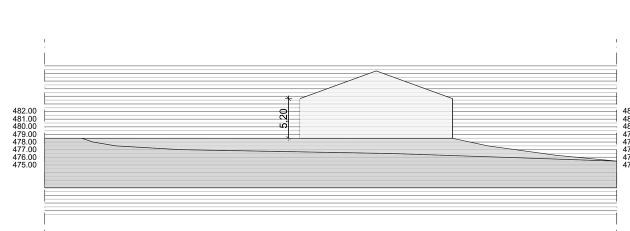
FLURNUMMERN: 646, 647/1, 647/2, 644/3, 644, 734/4, 735/1 TF 639, 642, 716, 734, 710, 647,718
ALLE GEMARKUNG AIRISCHWAND

PLANZEICHNUNG

SCHEMASCHNITT A - A



SCHEMASCHNITT B - B



BEBAUUNGSPLAN
NR. 31 "HAUSMEHRING"

DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- § 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. S. 82, BayRS 791-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.12.2022 (GVBl. S. 723) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 24. JULI 2023 (GVBl. S. 796);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 13a ABS. 2 VOM 24.JULI 2023 (GVBl S. 371);
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I NR. 176);
- 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 §3 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (BGBl. I S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1.
1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES SATZUNGSBESCHLUSS TEIL 1 - FEUERWEHR

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. SO Feuerwehr)	ZULÄSSIGE ART DER BAUWEISE (z.B. oE, oD)
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG IN GRAD (z.B. 25° - 35°)	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METERN (z.B. WH 4,5m)

SO Feuerwehr	SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. §11 BauNVO MIT ANGABE DER ZWECKBESTIMMUNG: "FEUERWEHR"
MD	DORFGEBIET GEM. §5 BauNVO
oE	zulässig sind nur Einzelhäuser gem. §22 BauNVO
oE	zulässig sind nur Doppelhäuser gem. §22 BauNVO
oE, oD	zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gem. §22 BauNVO

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

3.1 (11,50 / 10,00) BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN

3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3 GR MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDLAGE (GR) IN m² FÜR HAUPTANLAGEN

3.4 FIRSTRICHTUNG DER ZUPLANENDEN GEBÄUDE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.3 SICHTDREIECK

4.4 KEIN EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

4.5 EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

4.6 (FU) FUSSWEG

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

5.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

5.3 644 FLURSTÜCKNUMMER

5.4 VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

5.5 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

5.6 (474.50 / 474.00) HÖHENLINIEN PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
HÖHENLINIEN PRO 0,5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

5.7 GRABEN

5.8 HÖHENBEZUGSPUNKT

5.9 (1) NUMMER DER PARZELLE

5.10 SCHNITTLINIE (z.B. A - A)

5.11 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

5.12 ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.1.1

5.13 ZU PFLANZENDE HECKE IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2

5.14 VORHANDENER GEHÖLZBESTAND

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH A ZIFFER 2.1. FESTGESETZT.

1.2 IM DORFGEBIET (MD) SIND ALLGEMEIN NUR NUTZUNGEN NACH § 5 ABS. 2 BauNVO ZULÄSSIG. UNZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN NACH § 5 ABS. 2 BauNVO PUNKT 9.

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 5 ABS. 3 BauNVO SIND AUSGESCHLOSSEN.

1.3 IM BEREICH DES SONDERGEBIETES MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "FEUERWEHR" SIND GEMÄSS § 11 ABS. 3 SATZ 1 NR. 2 BauNVO AUSSCHLIESSLICH GEBÄUDE FÜR DIE FEUERWEHR ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER MAXIMALEN WANDHÖHEN ALS HÖCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN IN QUADRATMETERN (m²).

2.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

MD: ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 25-35 GRAD.

SONDERGEBIET: ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON MAX. 20 GRAD.

2.3 DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN 4 - 11 WIRD ÜBER DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT, UND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN 1 - 3 WIRD AB DEM MARKIERTEN HÖHENBEZUGSPUNKT AN DER MARKIERTEN STELLE (S. PUNKT 5.8) DER STRASSENFAHRBAHNKANTE GEMESSEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.
DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 20 cm ÜBER ODER UNTER DER ZUVOR DEFINIERTEN STELLE DER JEWEILIGEN PARZELLE LIEGEN.

AUF PARZELLE 1 SIND AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU 3,25 m ZULÄSSIG.

BRANDWÄNDE DÜRFEN 50 cm HÖHER SEIN ALS DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE.
AUS ZWINGENDEN BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN KÖNNEN IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNG AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN (z.B. AUFZÜGE).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 BAUWEISE:

SO: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauNVO

MD: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauNVO

3.2 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN.
ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN WANDPFEILER, DACH-ÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, SCHAUKÄSTEN, ANZEIGESCHILDER, ANTRITTSSTUFEN, ABFALLROHRE, KELLERSCHÄCHTE, RADABWEISER, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GEGENSTÄNDE GESCHÄFTLICHER WERBUNG, GESIMSE, VORDÄCHER, BALKONE, RISALITE, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 m VORTRETEN.
EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 58 BayBO NICHT AUS.

3.3 STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN.

3.4 DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 BayBO.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG

4.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN:

DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSTABELLE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.

FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG:
SYMMETRISCHES SATTELDACH.

ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE, METALLDACHEINDECKUNGEN ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRAZIT. DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.

FÜR DAS FEUERWEHRHAUS UND NEBENANLAGEN DES FEUERWEHRHAUSES SIND METALLEINDECKUNGEN ZULÄSSIG.

4.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:
FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER UND EXTENSIV BEGRÜNTE FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

4.3 GAUBEN SIND ZULÄSSIG.

HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.

DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN DARF EINE GESAMTBREITE VON 2,50 m JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.

4.4 DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MAß ZU BESCHRÄNKEN.
ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ- STELLPLÄTZE SOWIE GARAGENZUFAHRTEN VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z. B. RASENGITTERSTEINE, RASENFUGENPFLASTER MIT MINDESTENS 3cm FUGE, SCHOTTERRASEN).

4.5 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 EINFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.

5.2 GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN. TERRASSENTRENNWÄNDE SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.

6. SICHTFLÄCHEN

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN. WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN.
EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

7. WASSERWIRTSCHAFT

DIE ENTWÄSSERUNG DES SO FEUERWEHR ERFOLGT ÜBER EINE SEPARATE EINLEITUNG DES AUF DEM FEUERWEHRGRUNDSTÜCKS ANFALLENDEN WASSERS (NIEDERSCHLAGSWASSER, KKA), ÜBER EINEN EIGENEN GRABEN DIREKT IN DEN ALBANER BACH.

7.1.1. NIEDERSCHLAGSWASSER

DAS UNVERSCHMUTZTE NIEDERSCHLAGSWASSER (MAX. 280 KG/[HA*A] NACH DWA-A 102) IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU SAMMELN UND IN DEN JEWEILIGEN REGENWASSERKANAL EINZULEITEN.
DABEI SOLLTEN DIE VERSIEGELTEN FLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS BESCHRÄNKT WERDEN.
SÄMTLICHE EINLÄUFE DER HOFFLÄCHEN MÜSSEN MIT SCHLAMMEIMERN AUSGESTATTET SEIN.
AUF JEDEM GRUNDSTÜCK MUSS EINE REGENRÜCKHALTUNG NACH DWA-A 117 VERBAUT WERDEN. DIE FLÄCHENSPEZIFISCHE DROSSELMENGE FÜR DIE EINLEITUNG IN DEN ALBANER GRABEN BETRÄGT 30 L/S*HA. DIESE RÜCKHALTUNG KANN EVTL. IN KOMBINATION MIT EINER REGENWASSERZISTERNE ERSTELLT WERDEN.

7.1.2. DRAINAGEWASSER
ANFALLENDES DRAINAGEWASSER DARF NICHT IN DEN REGENWASSERKANAL EINGELEITET WERDEN.

7.1.3. HANG- UND SCHICHTWASSER
ES IST MIT HANG- UND SCHICHTWASSER ZU RECHNEN.

7.1.4. PLANUNG
ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT DEM BAUANTRAG EIN ENTWÄSSERUNGSEINGABEPLAN MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWASSER BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN.

DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDES NIEDERSCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF ANGRENZENDE PRIVATGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.

AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIESSENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIESSENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHG § 37).

7.2. SCHMUTZWASSER

7.2.1. SCHMUTZWASSER ALLGEMEIN
DER ORTSTEIL HAUSMEHRING GEHÖRT ZU DEN SOGENANNTEN „BEZEICHNETEN GEBIETEN" DES LANDKREISES FREISING, GEBIETSKLASSE III.
DIE GEBIETSKLASSE III BEZEICHNET GEBIETE IN DENEN DIE ABWASSERBESEITIGUNG VON DER GEMEINDE AUF DIE EINZELANWESEN ÜBERTRAGEN WIRD UND DIE ABWASSERREINIGUNG DAUERHAFT IN KLEINKLÄRANLAGEN MIT BIOLOGISCHER REINIGUNGSSTUFE ERFOLGT.

7.2.2. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG
DAS ANFALLENDE ABWASSER IST DEMNACH GEMÄSS § 60 WHG ÜBER GEEIGNETE MECHANISCH-BIOLOGISCHE KLEINKLÄRANLAGEN NACH DEM STAND DER TECHNIK ZU REINIGEN.

7.2.3. ABLEITUNG ÜBERWASSER
DAS GEREINIGTE ÜBERWASSER SOLL ÜBER EIN BESTEHENDES, TEILWEISE VERROHRTES GRABENSYSTEM IN DEN VORFLUTER ALBANER BACH EINGELEITET WERDEN.

7.2.4. PLANUNG UND ABNAHME
DIE PLANUNG DER EINZELNEN MECHANISCH-BIOLOGISCHEN KLEINKLÄRANLAGEN MUSS VOR BAUBEGINN VON EINEM PRIVATEN SACHVERSTÄNDIGEN IN DER WASSERWIRTSCHAFT (PSW) NACH ART. 65 BAYWG BEGUTACHTET WERDEN UND NACH DER ERSTELLUNG VOR INBETRIEBNAHME DURCH DIESEN ABGENOMMEN WERDEN.

7.3. AUSFÜHRUNG
WÄHREND DER BAUARBEITEN IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS WEDER GEWÄSSER- BZW. FISCHSCHÄDLICHEN SUBSTANZEN NOCH SEDIMENTE IN DAS GEWÄSSER GELANGEN. ZUDEM DÜRFEN UNTER DER BAUZEIT KEINE WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ :
ZUM LÜFTEN SOLLTEN NACHTS NUR DIE FENSTER AUF DER VON DER STRASSE ABGEWANDTEN SEITE VERWENDET WERDEN.
SCHLAFRÄUME SOLLTEN NUR AUF DER VON DER STRASSE ABGEWANDTEN SEITE ANGEORDNET WERDEN.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DES MARKTES NANDLSTADT IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2. STROMVERSORGUNG:
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSEN-WAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT ERFOLGT DURCH DIE BAYERNWERK NETZ GmbH - KUNDENCENTER PAFFENHOFEN. HINWEIS AN DEN BAUHERRN:
BEI DER BAYERNWERK NETZ GmbH DÜRFEN FÜR KABELHAUSANSCHLÜSSE NUR MARKTÜBLICHE EINFÜHRUNGSSYSTEME, WELCHE BIS MINDESTENS 1 BAR GAS- UND WASSERDICHT SIND, VERWENDET WERDEN. ENTSPRECHENDE PRÜFNACHWEISE SIND VORZULEGEN.

3. TRINKWASSERVERSORGUNG:
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.

4. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BUNDESBODEN-SCHUTZGESETZES (BBodSchG) UND DER BODENSCHUTZRECHTLICHEN REGELUNGEN BBodSchV) WIRD HINGEWIESEN. DES WEITEREN SIND DIE GRUNDSÄTZE ZUM SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT BODEN UND ZUM SCHUTZ DES OBERBODENS ZU BERÜCKSICHTIGEN.

5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

5.1 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.
ZUR SICHERUNG DER ERSTMASSNAHMEN BEI DER BRANDBEKÄMPFUNG IST IN EINER MAXIMALEN ENTFERNUNG VON 75 m ZUM OBJEKT EINE WASSERENTNAHMESTELLE EINZUPLANEN.

5.2 DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DIN 14 090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUND-STÜCKEN" VERWIESEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND. BEI SACKGASSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMER" AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEPLATZDURCH-MESSER VON MIND. 18 m, FÜR FEUERWEHREINSÄTZE MIT EINER DREHLEITER DL(K) 23-12 EIN DURCHMESSER VON MIND. 21 m ERFORDERLICH. GEGEBENENFALLS SIND VERKEHRSBESCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.

5.3 AUS AUFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DL(K) 23-12 o.ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.

5.4 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

6. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

7. UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB-, LICHT- UND GERUCHSEMISSIONEN SOWIE ERSCHÜTTERUNGEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DULDEN.

8. SCHONENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN:
BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPRECHEND ANZUWENDEN. DER NACHWEIS ÜBER DEN SCHONENDEN UMGANG MIT DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN. UNBELASTETE BÖDEN SIND WIEDERZUVERWENDEN.

9. DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR WOHNGEBIETE SIND EINZUHALTEN. SOLLTEN BEI BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN ODER AUSHUBARBEITEN ORGANOLEPTISCHE AUFFÄLLIGKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSAMT FREISING, SG 41, ALTLASTEN, GEM. ART. 1 BayBodSchG, ZU BENACHRICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BayBodSchG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BÖDEN ANZUWENDEN.

10. AUFGEFUNDENE BODENDENKMÄLER SIND GEMÄSS ART. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCHE NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.

11. DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (z.B. PHOTOVOLTAIK, SOLARTHERMIE, GEOTHERMIE USW.) WIRD EMPFOHLEN UND IST DER NUTZUNG NICHT-REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN. BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDEN VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) BZW. DIE GELTENDEN ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (EnEV) ZU BEACHTEN.

12. DIN-VORSCHRIFTEN
DIE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNG UND HiNWEISEN ANGEGEBENEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND ZU BEZIEHEN (z.B. DIN 4109, FASSUNG 1989 / DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG e.V.) ÜBER DEN BEUTH-VERLAG GmbH, BURGGRAFENSTR. 6, 10787 BERLIN

D GRÜNORDNUNG

1.0 **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE:**

1.1 BAUMPFLANZUNGEN JE 250 qm BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN (SIEHE PLANZEICHNUNG). DER PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 4 m VERÄNDERT WERDEN.

AUSWAHL AUS FOLGENDER ARTENLISTE:

ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
CRATAEGUS LAVALLEEI - APFEL-DORN
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE

PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 12-14 BZW. SOL. 300-350

AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR :
HOCH- UND HALBSTÄMME VON OBSTBÄUMEN MIT MINDESTENS 5 m WUCHSHÖHE, STU 10-12.

1.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:

BERBERIS VULGARIS -BERBERITZE
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE
CORYLUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHE
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL

PFLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150
PFLANZMENGE. 1 STRAUCH / 1,5 M PFLANZFLÄCHE

1.3 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKENEINFRIEDUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN, SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, GARAGENZUFAHRTEN).
EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HÄLFTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1 M WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN.DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMERGRÜNER GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTATTET.ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,5 M ÜBER STRASSENOBERKANTE GEHALTEN WERDEN. AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE WIRD VERWIESEN.

1.4 PFLANZFRIST
FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

1.5 PKW-STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.

1.6 DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN AUF DEN FOLGENDEN FLURNUMMERN AUSGEWIESEN:
EINGRIFF AUF FL.NR. 647/2 => AUSGLEICH AUF FL.NR. 701: 280 qm
EINGRIFF AUF FL.NR. 647/1 => AUSGLEICH AUF FL.NR. 663: 376 qm
EINGRIFF AUF FL.NR. 646 und 644 => AUSGLEICH AUF FL:NR. 662: 614 qm
EINGRIFF AUF FL.NR. 734 => AUSGLEICH AUF FL.NR. 662: 369 qm
EINGRIFF AUF FL.NR. 735/1 => AUSGLEICH AUF FL.NR. 701: 300 qm

DIE MASSNAHMEN HIERZU SIND IM AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN UND IN DER BEGRÜN-DUNG NÄHER ERLÄUTERT

1.7 DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN ALS BESTANDSTEIL DEM BEBAUUNGSPLAN VERBINDLICH ZUGEORDNET.

1.8 DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN DEM LANDRATSAMT FREISING NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMELDET.

1.9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN
ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE NACH & 44 BUNDESNATURSCHUTZ-GESETZ SIND ZU VERMEIDEN.
FÄLLUNGEN VON BÄUMEN DÜRFEN NUR IN DER ZEIT VOM 1.OKTOBER BIS 28. FEBRUAR DURCHGEFÜHRT WEREN.

2. **HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:**

2.1 FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

2.2 ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.

2.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

2.4 ANFALLENDES ERDMATERIAL IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFAHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.

2.5 DIE GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:

- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNATSCHG HABEN BAUMASSNAHMEN UNTER GRÖSSTMÖGLICHER RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERFOLGEN
- NACH (STARK-)REGENEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMASCHINEN AUF ACKER-, GRÜN- UND ROHBODENFLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDICHTUNG ZU UNTERLASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNATSCHG).
- GEM. § 2 ABS. 1 BNATSCHG IST SICH GENERELL SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMSTÄNDEN UNVERMEIDBAR BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
- ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNATSCHG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELICHTEN. GENERELL SIND BAUMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN.
- BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKTGEMEINDERAT NANDLSTADT HAT IN DER SITZUNG VOM XX.XX.XXXX DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.31 "HAUSMEHRING" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM xx.xx.xxxx ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx HAT IN DER ZEIT VOM xx.xx.xxxx BIS xx.xx.xxxx STATTGEFUNDEN.

3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BauBG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx HAT IN DER ZEIT VOM xx.xx.xxxx BIS xx.xx.xxxx STATTGEFUNDEN.

4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM xx.xx.xxxx BIS xx.xx.xxxx BETEILIGT.

5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauBG IN DER ZEIT VOM xx.xx.xxxx BIS xx.xx.xxxx ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

6. DIE MARKTGEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATES VOM xx.xx.xxxx DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM xx.xx.xxxx ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NANDLSTADT, DEN ....

....
- SIEGEL- GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. AUSGEFERTIGT:

NANDLSTADT, DEN ....

....
- SIEGEL- GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

10. 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 STADT 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.

NANDLSTADT, DEN ....

....
- SIEGEL- GERHARD BETZ
ERSTE BÜRGERMEISTER

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING
BEBAUUNGSPLAN
NR.31
"HAUSMEHRING"

SATZUNGSBESCHLUSS TEIL 1 - FEUERWEHR

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF	18.04.2024
i.d.F. VOM	14.11.2024
i.d.F. VOM	25.03.2025

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

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