

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"KITZBERGER FELD II"

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

LANDKREIS FREISING

MARKT NANDLSTADT

VORABZUG

"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. 4 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 271).
 - § 11 BauGB 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. 42011, S. 52-115), 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 vom 07.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436).
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 736, BayBO) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch 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. 3706), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1960 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Baubeschluss als

SATZUNG

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

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE
 - Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel mit Gastronomie" (§ 11 BauNVO), mit Teilgebieten SO1, SO2 und SO3
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - privater Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrtbereich
Im GE sind bis zu 2 Ausfahrten mit einer max. Länge von 12m zulässig.
 - kein Ein- und Ausfahrtbereich
- SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Müll, Einkaufswagen-Box); Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete innerhalb des SO "Einzelhandel mit Gastronomie"
- Anbauverbotzone
- Flächen für Versorgungsanlagen: vorgeschlagener Standort Trafostation
- Vorgeschlagene Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

- 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)
 - Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
 - 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
 - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
 - Abfallbehandlungs- und Abfallverarbeitungsanlagen;
 - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
 - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
 - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbesterzeugnissen;
 - Lagerplätze als selbständige Anlagen
 2. Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
 3. Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
 4. Vergnügungssstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
 5. Einzelhandelsbetriebe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Vorschlag für zu begrünende, öffentliche Fläche
- Vorschlag für zu begründende, private Fläche
- Möglicher Standort:
zu pflanzender Baum in privaten Grünflächen mit Festlegung des Standortbereiches; Artenauswahl nur nach Artikel 5.4
- Möglicher Standort:
zu pflanzende Hecke in privaten Grünflächen mit Festlegung der Arten und des Standortbereiches;
siehe Artikel 5.4
- zu erhaltende Straßenbäume
- geplante Anlieferzone
- Höhenlinie 1,00 m - Schritt mit Angabe der Höhe üNN
- vorn. Böschung
- Pylon
- möglicher Standort ÖPNV-Haltestelle

- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN
- Katasterfestpunkt
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücknummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
GGP "Gewerbegebiet Kitzberger Feld II"
zuletzt geändert am 31.03.2022

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

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Vermeidungsmaßnahme V1:
Rodungsarbeiten und Gehölzschmittmaßnahmen 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 Brutvere oder Verdachtsmomente auf Brut 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 Vortotbstabstand endet. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überarbeitung mit Plug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.

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

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

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

- Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer Blumen-/Kräutermiese (Saegut autochthone Herkunft) einzusäen.

- Der als "zu erhalten" festgesetzte Baumbestand ist während des Baustellenbetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Regelwerke sind dabei zu berücksichtigen:
DIN 19220, ziv. Baum-, ras-tp4.

- Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzungen ist, wenn möglich bei Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Planperiode.

- Die Pflanzungen sind fachgerecht zu entfallen, bis zu ihrer Bestandsicherung entsprechend zu pflegen und gegen Wildschäden zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

- WERBEANLAGEN

- In dem sonstigen Sondergebiet (SO) ist innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen 2.1) und der Umgrenzung für bauliche Nebenanlagen (Planzeichen 4.2) Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie ein Werbeplakat 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.

- 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:

- Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist ein Lebensmittelcounter mit einer Gesamtverkaufsfäche von max. 1.200 m² zulässig.

- Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfäche von max. 800 m² zulässig.

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

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

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

- 2.1.1. Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,6

- 2.1.2. 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 Altba.

- 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 Altba.

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

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

- Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2,00m zulässig.

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

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

- EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

- 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)

- 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 mahlen (keine Düngung).

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

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

- ARTENLISTE

- Baumarten:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweige
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Pyrus spinosa - Schelle
Rubus canina - Hunds-Rose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

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

- Straucharten:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Berberis vulgaris - Berberitze
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweige
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Pyrus spinosa - Schelle
Rubus canina - Hunds-Rose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- 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.

- ENERGIE UND ERSCHESSUNG

- Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

- Der Markt Nandlstadt bekennt sich zu den Zielen des Natur- und Klimaschutz. 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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

- Bei der Orientierung der Gebäudedachflächen und deren baulicher Gestaltung soll der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaik flächendeckend 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.

- 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 fachverträgliche Stützer zu verwenden. Bäume und leibwurzlose Stützer sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- 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

- DENKMALSCHUTZ

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

- GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke 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 AGBOB verwiesen. Sichtweiche sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Auflösen der Strauchbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

- SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB

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

- 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.

- Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen Din-Vorschriften sind zu beachten (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.

- IMMISSIONSSCHUTZ

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist auf Basis der Ermächtigung der BauNVO § 1 mit der Bauaufsichtsbehörde im Landkreis Freising die Vorlage eines Lärmschutzzachens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" (vom 26.06.1986) abzustimmen.

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

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

- 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 GVR 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 Külbach eingeleitet.

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

- Dabei sollten 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.

- ENERGIE UND ERSCHESSUNG

- Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

- Der Markt Nandlstadt bekennt sich zu den Zielen des Natur- und Klimaschutz. Den Grundstückseigentümern wird daher die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) empfohlen und sollte der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorgezogen werden.