

BEBAUUNGSPLAN
MARKT NANDLSTADT

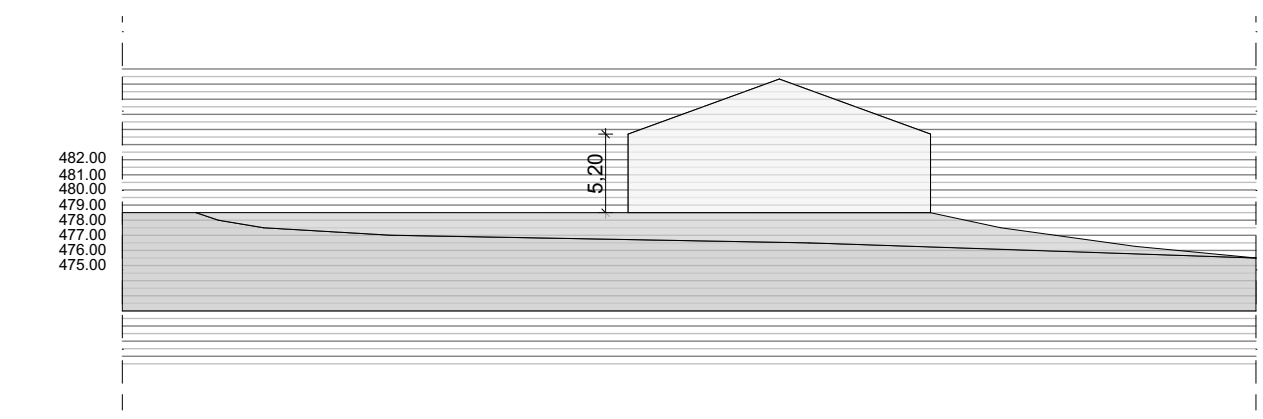
NR. 31 - 1 "HAUSMEHRING - SONDERGEBIET FEUERWEHR"
LANDKREIS FREISING

FLURNUMMERN: 647/2, TF 710
ALLE GEMARKUNG AIRISCHWAND

PLANZEICHNUNG



SCHEMASCHNITT A - A



BEBAUUNGSPLAN
NR. 31 - 1
"HAUSMEHRING - SONDERGEBIET
FEUERWEHR"

DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBÜCHES (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 BAUGESB IN VERBUNDUNG 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-I-10), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 ABS. 87 DER VERORDNUNG VOM 4. JUNI 2024 (GVBl. S. 88) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 48 G. V. 23.10.2024 (NR. 325);
- ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 796 BayRS 2024-1-1), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 9. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 573);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 688), ZULETZT GEÄNDERT DURCH §§ 12 UND 13 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 605) UND DURCH § 4 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 619);
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUUNGENVERORDNUNG - BauUVo) - NEUGEFASST - DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 2.11.2017 (BGBl. S. 3798, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSBREITUNG 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. 1920) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

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

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANES

- 1.1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES "HAUSMEHRING" (IN AUFSÜLLUNG)
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. 20°)
- MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METERN (z.B. 5,20m)
- SO Feuerwehr
- SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. §11 BauUVo MIT ANGABE DER ZWECKBESTIMMUNG "FEUERWEHR"
- ZULÄSSIG SIND NUR EINZELHÄUSER GEM. §22 BauUVo
3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN
- 3.1. BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN
- 3.2. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENLAGEN: GÄRGEN, STELLPLATZ UND CARPORTS (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BayBO)
- 3.3. MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDLAGE (GR) IN M² FÜR HAUPTANLAGEN
- 3.4. FIRSTRICHTUNG DER ZUPLANENDEN GEBÄUDE
4. VERKEHRSLÄCHEN
- 4.1. OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
- 4.2. STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- 4.3. SICHTDREIECK
- 4.4. FUSSWEG
5. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 5.1. GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- 5.2. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 5.3. 647/2 FLURSTÜCKNUMMER
- 5.4. VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- 5.5. VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 5.6. HÖHENLINIEN PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
- 5.7. HÖHENLINIEN PRO 0,5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
- 5.8. GRABEN
- 5.9. HOHENBEZUGSPUNKT
- 5.10. SCHNITTLINIE (z.B. A-A)
- 5.11. OFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
- 5.12. ZU PFLANZENDER BAUM FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUSWAHL, NUR NACH ARTENLISTE D.1.1
- 5.13. ZU PFLANZENDE HECKE MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES: SIEHE ARTENLISTE D.1.2
- 5.14. VORGESCHLAGENE POSITION RÜCKHALTBECKEN

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.
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:
SONDERGEBIET: ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON MAX. 20 GRAD.
- 2.3. DIE WANDHÖHE WIRD AB DEM MARKIERTEN HÖHENBEZUGSPUNKT AN DER MARKIERTEN STELLE (S. PUNKT 5.9) DER STRASSENNEHRBAHNKANTE, GEMESSEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT, DIE OBERKANTE FERTIGLUSSEN IM ERDEGSCHOSS DARF MAXIMAL 20 CM ÜBER ODER UNTER DER ZUVOR DEFINIERTEN STELLE DER JEWEILIGEN PARZELLE LIEGEN.
- ES SIND AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU 3,25 m ZULÄSSIG.
3. BAUWEISE
- 3.1. BAUWEISE:
SO: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauUVo
- 3.2. UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSSMASS GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 2 BauUVo ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN.
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE DÜRFEN AUF DER BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE ÜBER STÄNDE, FENSTERBANKEN, SCHALKESTEN, ANZEIGESCHILDER, ANTRITTSSTUFEN, ABFALLDÖRRE, KELLERGESCHICHTE, RADARWEISER, STUFEN AN KELLERANGANGEN, RUTSCHEN, FENSTERLÜDEL UND -LÄDEN, FENSTERLÄTTEN, BELÜFTUNGSKORPER, GEGENSTÄNDE GESCHÄFTLICHER VERWIRUNG, GEMÄSS VORDÄCHER, BALKONE, BALUSTE, WENN SIE IN VERBUNDUNG MIT DEN GEGENSTÄNDEN AUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGENSTÄNDE (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT, KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR, UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFESTSTELLUNG GEMÄSS ART. 18 BauUVo NICHT AUS.
- 3.3. STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DER VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN.
- 3.4. DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 8 BayBO.
4. AUßERRE GESTALTUNG
- 4.1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHBECKUNG 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
- FÜR DAS FEUERWEHRHAUS UND NEBENLAGEN DES FEUERWEHRHAUSES SIND METALLEINDECKUNGEN ZULÄSSIG.
- 4.2. DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:
FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDACHER UND INTENSIV BEGRÜNTES FLÄCHENGLÄTTCHEN ZULÄSSIG.
- 4.3. GAUBEN SIND ZULÄSSIG:
HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.
BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLÜPPE AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DER ERSTEN LIEGE.
- 4.4. DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
ZUR AUFRICHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSAHÄHKEIT SIND DIE KFFZ- STELLPLATZ- SOWIE GARAGEZUFÄHREN VERSICKERUNGSAHÄHKEIT ZU GESTÄLTEN (Z.B. BÄSENGETRIEBE, RASENENTWURFLASTER MIT MINDESTENS 30 cm FLÜGE, SCHOTTERKÖRPER).
- 4.5. VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.
5. EINFRIEDRUNGEN
- 5.1. EINFRIEDRUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN, NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.
- 5.2. GESCHLOSSENE EINFRIEDRUNGEN WIE Z.B. MAUERN UND GABEN SIND NICHT ZUGELASSEN, TERRASSENRENNWÄNDE SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.
6. SICHTFLÄCHEN
- INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEGENZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUßER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN, WÄHLE SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STÄPPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEN GRUNDSTÜCKEN NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBEGRENZUNG ERHEBEN.
EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GEMEINDEGÜNS UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HOHE ÜBERSICHT FÜR DIE ZUFÄHRE FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT EINZELBAUPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.
7. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER NIEDERSCHLAGSENTWASSERUNG
- 7.1. ALLGEMEIN
AUFGRUND DER ANSTEHENDEN BODEN IST EINE VERSICKERUNG NICHT MÖGLICH. DAS GESAMTE NIEDERSCHLAGSWASSER DES GRUNDSTÜCKES WIRD DAHER GESAMMELT, GEREINIGT UND ANSCHLIESSEND ÜBER EIN RÜCKHALTBECKEN GEDROSSELT IN DEN ALBANER BACH EINGELEITET. DIE WASSERMENGE AUS DER BIOLOGISCHEN KLEINKLÄRANLAGE WURDE WEGEN DEREN GERINGFÜGIGKEIT NICHT BERÜCKSICHTIGT. DIE ABLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS DER KREISSTRASSE IST NICHT GEGENSTAND DES ANTRAGES UND WIRD VOM STRASSENBAUMT SEPARAT GEPLANT.
- 7.1.1. BEKLEINUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS
FÜR DIE REINIGUNG DER OBERFLÄCHENWASSER WIRD DAS DWA-ARBEITSBLATT A 10-22 (AUSGABE 12/2020) ANGEWENDET. DIE DACHFLÄCHEN FALLEN UNTER DIE FLÄCHENGRUPPE D, DIE BEFESTIGTEN HOFPLÄTZE UND ZUFÄHREN FALLEN EBFENFALLS UNTER DIE FLÄCHENGRUPPE V1. DIE FAHRZEUGFURCHUNG FÜR DEN PARKPLATZ UND DIE ZUFÄHRT FÜR DAS FEUERWEHRHAUS LIEGT UNTER 300 DTV UND IST SOMIT GERINGER ALS IN EINEM WOHNGEBIET EINE REINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS IST SOMIT NACH DER DWA A102 NICHT ERFORDERLICH. FÜR DIE REINIGUNG DES VORPLATZES WIRD TROTZDEM EIN ABSETZSCHACHT MIT PRALLWAND ODER TAUCHROHR GEPLANT.
- 7.1.2. DROSSELMENGE UND RÜCKHALTUNG
DIE FLÄCHENSPECIFISCHE DROSSELMENGE FÜR EINEN KLEINEN HÖGEL- UND BERGLANDBACH LIEGT BEI 30 L/S/Ha (SIEHE ANFRAGE UND STELLUNGNAHME DURCH DAS WASSERWIRTSCHAFTSAMT, HERR HINZ, VOM 20.02.2024). DIE RÜCKHALTUNG UND DROSSELMENGE MUSS AUF DEN JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKEN ERFOLGEN. DIE AUSLEGUNG VON RÜCKHALTVOULUMEN UND DROSSEL ERFOLGT NACH DWA A 117. ALS REGENSPEINDE WIRD AUS SICHERHEITSGRÜNDE EIN 10-JÄHRIGES REGENEREIGNIS VERWENDET. DARAUS RESULTIERENDE DROSSELMENGE BETRÄGT 3,7 L/S UND DAS ERFORDERLICHE RÜCKHALTVOULUM 30,8 M³.
- 7.1.3. FREISITZ
DER IM SÜDEN DES GEPLANTEN GEBÄUDES LIEGENDE FREISITZ SOLL OBERFLÄCHLICH ENTWÄSSERN, DAS ANFALLENDE REGENWASSER SOLL NICHT GESAMMELT WERDEN, SONDERN IN DER ANGRENZENDEN GRÜNLÄCHE VERSICKERN.
- 7.1.4. AUSFÜHRUNG
WÄHREND DER BAUARBEITEN IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS WEDER GEWÄSSER- BZW. FISCHSCHÄDLICHEN SUBSTANZEN NOCH SEDIMENTE IN DAS GEWÄSSER GELANGEN. ZUSÄTZLICH UNTER DER BAUZEIT KEINE WASSERGEFAHRENDEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.
- 7.1.5. DRAINAGEWASSER
ANFALLENDEN DRAINAGEWASSER DARF NICHT IN DEN REGENWASSERKANAL EINGELEITET WERDEN.
- 7.1.6. HANG- UND SCHICHTWASSER
ES IST MIT HANG- UND SCHICHTWASSER ZU RECHNEN.
- 7.1.7. 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 ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN OFFENTLICHEN GRUND ODER AUF ANGRENZENDE PRIVATGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.
AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIEßENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSREIGNISSEN KOMMEN, DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSICHERUNG BEI WILD ABFLIEßENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WVG § 37).

7.2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

- 7.2.1. SCHMUTZWASSER ALLGEMEIN
DER ORTSTELT HAUSMEHRING GEHÖRT ZUR GEBIETSKLASSE III.
(SIEHE LISTE SOGENANNTER „BEZEICHNETEN GEBIETEN“ DES LANDKREISES FREISING VOM 19.09.2010).
DIE GEBIETSKLASSE III BEZEICHNET GEBIETE IN DENEN DIE ABWASSERBESETZUNG VON DER GEMEINDE AUF DIE EINZELANWESER ÜBERTRAGEN WIRD UND DIE ABWASSERREINIGUNG DAUERHAFT IN KLEINKLÄRANLAGEN MIT BIOLOGISCHER REINIGUNGSSTUFE ERFOLGT.
- 7.2.2. SCHMUTZWASSERBESETZUNG
BEI DEM ANFALLENDEN SCHMUTZWASSER HANDELT ES SICH UM REIN HAUSWASSER. ES FÄLLEN KEINE MINERALISCHEN ABWÄSSER AN, DIE FAHRZEUGWÄSSER, WER ZENTRAL IN NANDLSTADT DURCHFÜHRT, DAS ANFALLENDE HAUSWASSER ABWÄSSER IST. DIE EINZELANWESER MÜSSEN DIE BIOLOGISCHE KLEINKLÄRANLAGEN NACH DEM STAND DER TECHNIK ZU REINIGEN.
- 7.2.3. ABLEITUNG ÜBERWASSER
DAS GEREINIGTE ÜBERWASSER AUS DEN KLEINKLÄRANLAGEN WIRD IN DEN ALBANER BACH EINGELEITET.
- 7.2.4. PLANUNG UND ABNAHME
DIE ERLAUBNIS FÜR DIE KLEINKLÄRANLAGE ERFOLGT NACH ART. 70 BAYWG IM EITIKONSVERFAHREN. DIE PLANUNG DER EINZELNEN MECHANISCH-BIOLOGISCHEN KLEINKLÄRANLAGEN MUSS VOR BAUBEGINN VON EINEM PRIVATEN SACHVERSTÄNDIGEN IN DER WASSERWIRTSCHAFT (PSW) NACH ART. 65 BAYWG BEACHTET WERDEN UND NACH DER ERSTELLUNG VOR INBETRIEBNAHME DURCH DIESEN ABGENOMMEN 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 EROCKABEL UND VERTEILERSCHNÄPPE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHNÄPPE FÜR DIE EVU FÜR KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN EINGETRIEBT. D.H. AUF KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG ENDEIN IN WANDNÄHEND AN DER STRASSESEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGENSTÄNDE (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT, KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR, UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFESTSTELLUNG GEMÄSS ART. 18 BauUVo NICHT AUS.
3. TRINKWASSERVERSORGUNG:
SÄMTLICHE BAUWAHRHEITEN MÜSSEN VOR FESTSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESETZUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.
4. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BUNDESBOGEN- SCHUTZGESETZES (BBodSchG) UND DER BODENSCHUTZRECHTLICHEN REGELUNGEN (BBodSchV) WIRD HINGEWIESEN. DES WEITEREN SIND DIE GRUNDSÄTZE ZUM SPARSAMEN UND SCHÖNENDEN UMGANG MIT BODEN UND ZUM SCHUTZ DES SYMMETRISCHES SATTELDACHS.
5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWIERENDEN BRANDSCHUTZES:
5.1. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VERBANDS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVWV) - ARBEITSBLÄTTER V.31 UND V.40 - AUSZUBAUEN. GEGEBENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM EINSATZLICHEN UND KOSTENTVERFAHREN DES EINER BAYER. LANDSAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM FEUERWEHRAMT GEGENZUEICHEN.
5.2. DIE OFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNEBRETTE, KURVENRÜCKENRÄDIEREN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR, JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFAHKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DEN FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR 1 SATZ 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 UMSÄNDEN UNVERMEIDBAR BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
- ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNATSchG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELEUCHTEN. GENERELL SIND BAUMMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN.
- BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.
- 5.3. ALLE AUFWERHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZW. VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHOHE 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 DLK 23-12 o.Ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFESRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZW. VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.
- 5.4. BEI AUFWERHALTSRÄUMEN 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 ERSCÜTTERNEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (Z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTZEIT) SIND ZU DULDEN.
8. SCHÖNENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN:
BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES SPARSAMEN UND SCHÖNENDEN UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPRECHEND ANZUWENDEN. DER NACHWIS ÜBER DEN SCHÖNENDEN UMGANG MIT DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN. UNBELASTETE BÖDEN SIND WIEDERZUVERWENDEN.
9. DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBOGENSCHUTZVERORDNUNG FÜR WOHNSBETE SIND EINZUHALTEN. SOLLTEN BEI BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN ODER AUSHUBARBEITEN ORGANOLEPTISCHE AUFFÄLLIGKEITEN, DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSAMT FREISING, SO 41, ALTLANDEN, GEM. ART. 1 BayRSchG, ZU BEMERKICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BAUBÜSSIG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BÖDEN ANZUWENDEN.
10. AUFGEFUNDENE BODENDENMÄßER SIND GEMÄSS ART. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESAMT FÜR DENMALPFLEGE ANZUGEBEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCHE NACH DER ANGABE 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 ENERGIESPARVERORDNUNG (EneV) ZU BEACHTEN.
12. DIN-VORSCHRIFTEN
DIE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNGEN UND HINWEISEN ANGEZEICHNETEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND ZU BEZIEHEN (Z.B. DIN 4108, FASSUNG 1989). DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG (dIN) ÜBER DEN BEUTH-VERLAG GbR, BURGGRABENSTR. 6, 10787 BERLIN

D GRÜNORDNUNG

- 1.0. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE:
1.1. BAUMPFLANZUNGEN
AUSWAHL AUS FOLGENDER ARTENLISTE:
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HANBUCH
CRATAEGUS LAVALLEI - APFEL-DORN
FRAXUS AXILUM - VOGEL-KIRSCH
SORBUS AUCUPARIA - EBEREICHE
SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE
PFLANZGRÖßEN: HOCHSTÄMME STU 12-14 BZW. SOL. 300-350
FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
BERBERIS VULGARIS - BERBERITZE
CORNUS MAS - KORNEIKIRSCH
CORPUS AVELLANA - HASZEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCH
ROS 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. PFLANZFRIST
FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK MUSS JEWEILS EIN JAHR NACH ERSTELLUNG DES GEBÄUDES AUSGEFÜHRT SEIN.
1.4. PKW-STELLPLÄTZE UND ZUFÄHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.
1.5. DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD AUF FOLGENDER FLURNUMMER ANGEZEICHNET:
ENGRÖFF AUF FLNR 647/2 ==> AUSGLEICH AUF FLNR 701: 288 qm
DIE MASSNAHMEN HIERZU SIND IM AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN UND IN DER BEGRÜNDUNG NÄHER ERLÄUTERT.
1.6. DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD ALS BESTANDSTEIL DEM BEBAUUNGSPLAN VERBUNDLICH ZUGEOBNET.
1.7. DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD DEM LANDRATSAMT FREISING NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMELDET.
1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN
ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE NACH & 4 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ SIND ZU VERMEIDEN.
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. ANFALLENDEN ERDMATERIAL IM ZUGE DER BAUFÖHRDEIMACHUNG IST ABZUFÜHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.
2.5. DIE GEPLANTEN BAUMMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHÖNENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:
- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNATSchG HABEN BAUMMASSNAHMEN UNTER ERDSCHÜTTUNGEN RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ERFOLGEN.
- NACH STARK-REGENEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMMASCHINEN AUF ACKER-, GRÜN- UND ROHDEENFLÄCHEN 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 UMSÄNDEN UNVERMEIDBAR BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
- ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNATSchG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELEUCHTEN. GENERELL SIND BAUMMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN.
- BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKTGEMEINDERAT NANDLSTADT HAT IN DER SITZUNG VOM XX.XX.XXXX DIE AUFSÜLLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.31 "HAUSMEHRING" UND DER AUFSÜLLUNGSBESCHLUSSE 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 BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM XX.XX.XXXX HAT IN DER ZEIT VOM XX.XX.XXXX BIS XX.XX.XXXX STATTEGEFUNDEN.
 3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BauGB FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM XX.XX.XXXX HAT IN DER ZEIT VOM XX.XX.XXXX BIS XX.XX.XXXX STATTEGEFUNDEN.
 4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES 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 BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM XX.XX.XXXX WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB 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. AUSGEGERTIGT:
NANDLSTADT, DEN
- SIEGEL- GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER
10. DER SATZUNGSBESCHLUSSE 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 EINGICHT 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 - 1
"HAUSMEHRING -
SONDERGEBIET 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 29.04.2025

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

Wacker
Planungsbüro

Stallburg 10
89050 Memmingen
www.wacker-arch.de
Hanse-Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker
Dir.-Ing.

Michael Wacker
Dir.-Ing. Stadtverordn.

Architekt
Stallburg 10
89050 Memmingen
www.wacker-arch.de
Tel. 08756802-0

Architekt VFA
Stallburg 10
89050 Memmingen
www.wacker-arch.de
Fax: 08756802-20

V:\NandlBSP\Hausmehring_2025\1_CAD\BSP_HA_Hausmehring_2024_11_14.dwg

13 - 9011-03