

MARKT NANDLSTADT

(HALLERTAU)

Landkreis Freising



FS
M2

Bebauungsplan "Am Hopfengarten"
M = 1 : 500

Flurnummern: 240 und 241 - Gem. Nandlstadt
Gesamtgröße 7.067 m²

Planfertiger:

PEFA - Penzberger Familienhausbau GmbH.
Margeritenstraße 28, 8190 Wolfratshausen
Tel.-Nr. 08171 - 78055, Telefax: 08171 - 78058

Hochbauplanungsbüro Rainer Wilhelm
Margeritenstraße 28, 8190 Wolfratshausen
Tel.-Nr. 008171 - 78545, Telefax: 08171 - 78058

EXEMPLAR DE
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale *

Gefertigt am:

Geändert am: 12. Sep. 1991,

Der Markt Nandlstadt, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127), des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErLG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. S. 926), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

des Bebauungsplanes "Am Hopfgarten"



A. FESTSETZUNGEN

1. Untergliederung des Geltungsbereiches

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 - BauNVO sind allgemein zulässig. Nicht zugelassen sind Anlagen und Einrichtungen für die gewerbliche Tierhaltung.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GFZ 0,50** Geschoßflächenzahl 0,50 als Höchstgrenze. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschl. der zu ihm gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschoßflächen nicht mitzurechnen.

3.2 **GRZ 0,50** Grundflächenzahl 0,50 als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl kann im Sinne von § 19 Abs. 4 - BauNVO überschritten werden bis max. 0,6.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 

Baugrenzen

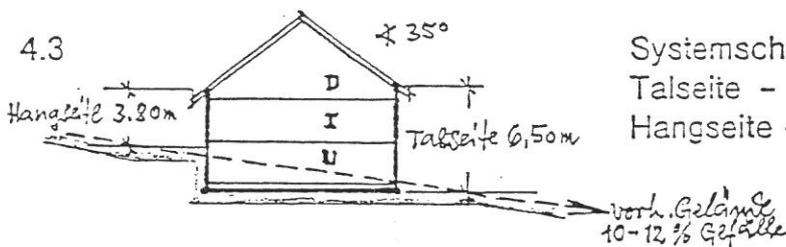
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile kann bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden. (Erker, Vorbauten, Einzelbalkone);

Umlaufende Balkone nach 5.9 auch mit mehr als 1/3 der Hauslänge.

4.2 o

Offene Bauweise wird für die Häuser 1 bis 7 festgesetzt.

4.3



Systemschnitt für die Häuser 1 - 7

Talseite - Gebäudehöhe 6,50 m

Hangseite - Gebäudehöhe 3,80 m

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° zugelassen.

5.2 Die Dächer müssen mit einer Dacheindeckung aus naturroten Dachpfannen gedeckt werden.

5.3 

Hauptfirstrichtung zwingend

5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.5 Dachgauben sind entsprechend der Außengestaltung zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoß zugelassen. Eine Breite von max. 1,60 m darf nicht überschritten werden. Die Eindeckung ist in Farbe und Deckungsart wie das Hauptdach auszuführen. Die seitliche Verkleidung kann in Kupferblech ausgeführt werden und ist zulässig.

5.6 Zwerchgiebel auch als Doppelzwerchgiebel und untergeordnete Bauteile (wie z.B. Erker-, Balkonüberdachungen) können flacher geneigt sein und sind zulässig. Gestaltung wie Hauptdach und Gauben - 5.2. und 5.5.

5.7 Dachüberstände sind an allen Gebäudeseiten bis zu einer Breite von 0,80 m (1,50 m bei Balkonüberdachungen) gemessen bis Außenkante Dachhaut zulässig.

5.8 Untergeordnete Räume im Dachgeschoß (WC, Bäder und Küchen unter 8,0 m²) können ausschließlich mit Dachflächenfenstern bis max. 1,2 m² Größe belichtet werden. Dachflächenfenster im Querformat sind unzulässig.

5.9 Loggien und Balkone sind allgemein zulässig. Durchlaufende Balkone müssen mit Fassadenelementen stockwerkshoch untereinander getrennt sein. Geschlossene Balkone und Loggien sind unzulässig. Balkon- und Loggienbrüstungen sind aus der Fassade heraus zu entwickeln und nicht massiv zu gestalten.

5.10 Außenwände:

- Als Materialien für die Außenwände der Gebäude ist nur verputztes Mauerwerk (Münchner Rauputz), für untergeordnete Bauteile wie Pfeiler, Sockel etc. ist Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet zulässig.
- Putzflächen sollen eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Sockelstrukturen sind davon ausgenommen.
- Zierputze und Plattenverkleidungen jeder Art sind unzulässig.
- Für die Fassadenanstriche sind nur helle Farbtöne zugelassen.
- Für Holzflächen (Schalungen, Fenster etc.) sind schwarzwirkende dunkle Lasuren nicht zugelassen.

5.11 Kniestöcke als konstruktive Fußpfetten (Doppelpfetten) bis zu einer Höhe von max. 50 cm über Oberkante Rohdecke sind zulässig.

5.12



Standorte für überdachte und gegen Einsicht geschützte Sammelräume zur Aufnahme von beweglichen Müll-Abfallbehältern.

5.13 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind auf den Dachflächen zulässig, die Anlagen sind jedoch mit Gemeinde und Landratsamt abzustimmen.

5.14 Abstufung der Baukörper, sämtliche Baukörper sind in Nord-Südrichtung gemäß der natürlichen Höhenentwicklung abzustaffeln. An den Süd- bzw. Nordseiten sind Anschüttungen zulässig - 4.3.

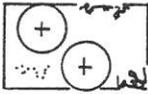
5.15 Für die Häuser der offenen Bauweise ist maximal ein Zwerchgiebel oder Doppelzwerchgiebel zulässig, die Gesamtbreite darf max. 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

5.16 Die Häuser 1-7 dürfen erst nach Sanierung der Abwasseranlagen bezogen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Baukunst erstellt werden. Das Bauvorhaben ist gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

6. Einfriedungen

6.1 Die Westseite und die Ostseite des Gestaltungsbereiches ist einzufrieden soweit nicht schon von Nachbarseite eingefriedet ist. Zulässig sind rostgeschützte Maschendrahräume bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne Sockel einschl. Hinterpflanzung.

6.2

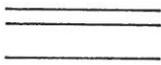


Zu beplantende Grünflächen laut Grünordnung und Freiflächengestaltung 9. - 9.12.

6.3 Die Nordseite und die Südseite des Geltungsbereiches ist frei von Einzäunungen zu halten und laut Begrünungsplan zu bepflanzen.

7. Verkehrsflächen

7.1



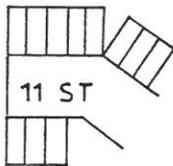
Wohnweg - Feuerwehrezufahrt.
Befestigter Wohnweg wasserdurchlässig mit befahrbarem Randstreifen aus Rasengittersteinen. Die Feuerwehrezufahrt wird auf 3 m Breite festgesetzt, sie muß der DIN 14090 entsprechen. Ihre jederzeitige Befahrbarkeit ist sichergestellt.

7.2



Wohnweg mit Hauszugang, wasserdurchlässig.

7.3



Parkplätze - Parkbucht, Befestigung mit Rasengittersteinen etc.

7.4



Die Verkehrsinsel im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt folgende Regelung:

- Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- Je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze
- Die Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen, ein angemessener Teil ist oberirdisch anzulegen.
- Stapelparker in der Tiefgarage für 2 PKW sind zulässig und werden mit 2 Stellplätzen angerechnet.

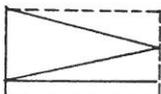
8.2



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgarage.

Eine geringfügige Verschiebung der Fläche für die Tiefgarage sowie der Zufahrt wird gestattet.

8.3



Tiefgaragenzufahrt bei mehr als 10 % Rampenneigung mit Überdachung.

- 8.4 11 - ST Anzahl der Stellplätze z.B. 11
- 8.5 GTGa 28 x 2 und 32 Gemeinschaftstiefgarage mit 28 x 2 Doppelparker und 32 Stellplätze = 88 Stellplätze.
- 8.6 Die Erdüberdeckung der Tiefgarage muß mind. 50 cm betragen.
- 8.7  Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
- 8.8 Der Bebauungsplan "Am Hopfengarten" ersetzt im Bereich der Flur-Nummern 240/241 der Gemarkung Nandlstadt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nandlstädter Höhe I" vom 23.4.1974.

9. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum und ein Strauch der nachfolgend festgesetzten Arten und Größe zu pflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind gemäß der Punkte 9.2 - 9.5 herzustellen., Die Negativliste Punkt 9.7. ist dabei zu berücksichtigen. Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aufgrund gestalterischer oder funktioneller Erfordernisse allgemein zulässig. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen das Gehölz nachzupflanzen.

Nachfolgend aufgeführte Baum-, Strauch- und Heckenarten sind zulässig:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 9.2 Großkronige Baumarten | |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Esche | Fraxinus Exelsior |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platanus |
| Winterlinde | Tilia Cordata |
| Ulme | Ulmus platijn |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |

Mindestpflanzgröße:

- Hochstämme 3 - 4 mal verpflanzt
- Stammumfang 20 - 25 cm

9.3 Kleinkronige Baumarten

Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelbeere	Sorbus intermedia
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Holzbirne	Pyrus pyraster
Ostbäume	(alle heimische Arten wie Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen etc.)

Mindestpflanzgröße:

- Hochstämme 3 mal verpflanzt
- Stammumfang 16 - 18 cm

9.4 Strauchpflanzungen

Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenrose	Rosa multiflora
Apfelrose	Rosa rugosa
Schneebeere	Symphoricarpos racemosum
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Spierstrauch	Spirea
Haselnuß	Corylus avellana
Johannisbeere	Ribes in allen Arten und Sorten
Himbeeren)	
Brombeeren)	Rubus in allen Arten und Sorten
Flieder	Syringa in allen Arten und Sorten

Pflanzgröße: 60 - 120 cm, 2 mal verpflanzt

- Tiefgaragenverpflanzung

9.5 Heckenpflanzungen

Zwergliguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare

9.6 Kletterpflanzen

Für Tiefgarageneinfahrten, Müll-Pavillions, Rankgerüste und Holzstaketenzäune wird eine Begrünung mit Kletterpflanzen festgelegt. Zur Verwendung werden die nachfolgend aufgeführten Arten empfohlen:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Waldrebe	<i>Clematis "jackmannii"</i>
Waldrebe	<i>Clematis paniculata</i>
Waldrebe	<i>Clematis tangutica</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterrosen	
Jelängerjelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia Engelmannii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata Veitchii</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinnensis</i>

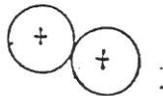
9.7 Negativliste

Folgende Gehölze, die nachstehend aufgeführt sind, dürfen nicht gepflanzt werden:

- Hecken aus Scheinzypressen *Chamaecyperis*
Lebensbaum *Thuja*
Fichte *Picea*

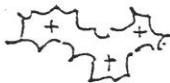
- Nadelgehölze, soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen. ausgenommen hiervon ist die Föhre - *Pinus Sylvestris*.

9.8



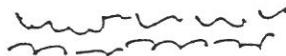
Zu pflanzende Bäume

9.9



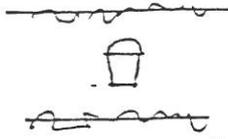
Abpflanzung mit Sträuchern

9.10



Heckenpflanzungen

9.11



Kinderspielplatz als Gemeinschafts-Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahren. Der Spielplatz ist nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBK. Nr. 7/8 vom 27.8.1976) ist zu berücksichtigen. Es dürfen keine mit Steinkohlenteeröl oder mit anderen gesundheitsschädlichen Imprägniermitteln behandelte Hölzer verwendet werden.

9.12 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 500 beizufügen, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt sind.

10. Befestigte Flächen und Bodenschutz

10.1 Die befestigte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

Folgende Ausführungen sind zulässig:

- Zufahrt TG und, Pflasterbelag
Zufahrt Stellplätze: Betonsteinpflasterbelag

- Private Verkehrsflächen, ober-
irdische Stellplätze, u.a.
befestigte Flächen: Wasserdurchlässige Pflasterbeläge
Betonrasengittersteine,
wassergebundene Decke, Schotterrasen

11. Gemeinschaftsanlage

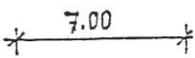
Im gesamten Geltungsbereich sind alle Wohneinheiten an eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Kabelversorgung für Rundfunk- und Fernsehempfang anzuschließen.

Je Baukörper ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

12. Astandsflächen

Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 und 5 BayBO.

13. Vermaßung

13.1 

Maßzahl in Metern z.B. 7 m

14. Hydrant



An mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Standort ist ein Hydrant aufzustellen.

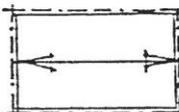
B Hinweise

1. 

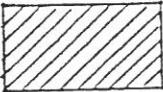
Bestehende Grundstücksgrenze

2. 240 + 241

Bestehende Flurnummern, 240 + 241

3. 

Dargestellter geplanter Baukörper im Bauraum

4. 

Bestehende Hauptgebäude

5. 

Bestehende Nebengebäude

6. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen.
7. Bei der Berechnung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bleiben Gebäudeteile mit den Funktionen Tiefgaragenein- und -ausfahrt, Müll- und Fahrradräume unberücksichtigt.

Dies gilt für sowohl solitär als auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude stehende Bauteile mit o.g. Zweckbindung.

8. Zur Reduzierung der Müllmenge und zur Gewinnung von fruchtbarer Erde wird empfohlen, Gartenabfälle zu kompostieren. Im Freiflächengestaltungsplan sollte daher ein Standort für einen Kompostplatz vorgesehen werden.
9. Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze sollten möglich sein und im Einzelfall mit den Nachbarn abgestimmt werden, damit die Gartenflächen optimal ausgenutzt werden können.
10. Zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas werden Begrünungen von Fassaden oder Fassadenteilen vorgeschlagen, Tiefgarageneinfahrten und Müll-Standorte sollten mit Kletterpflanzen laubenartig begrünt werden.
11. Schneelast für den Markt Nandlstadt: $\approx 100 \text{ kg/m}^2$
12. Die geplanten Wohneinheiten im Geltungsbereich werden rechtlich eine Wohnungseigentümer-Gemeinschaft, dazu ist notwendig, daß die beiden Flurnummern 240 und 241 vereinigt werden.
GRZ und GFZ ist aus der Gesamtfläche zu errechnen.
13. Nutzungsschablone - Hinweis:

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschoße	Bauweise
kein Vollgeschoß	Art der baulichen Nutzung

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.2.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.3.91 ortsüblich bekanntgemacht.



Markt Nandlstadt, den 24. Sep. 1992

1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.6.91 hat mit Erörterungstermin in der Zeit vom 8.8.91 bis stattgefunden.



Markt Nandlstadt, den 24. Sep. 1992

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.6.91 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.9.91 bis 30.10.91 öffentlich ausgelegt.



Markt Nandlstadt, den 24. Sep. 1992

1. Bürgermeister

4. Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluß des Marktrates vom 15.6.92
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.2.92
als Satzung beschlossen.

Markt Nandlstadt, den 24. Sep. 1992

.....
1. Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Freising mit Schreiben vom 6.4.92
zugestellt am 8.4.92 gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt hat

bis Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend gemacht.

mit Schreiben vom 3.7.92 erklärt, daß es keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend machen werde.

Freising, den 29.09.92

.....
Katzner
RR z.A.



6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens
für den Bebauungsplan erfolgt am 24.9.92, dabei wurde auf die
Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des
Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der
Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Markt Nandlstadt, den 24. Sep. 1992

.....
1. Bürgermeister

