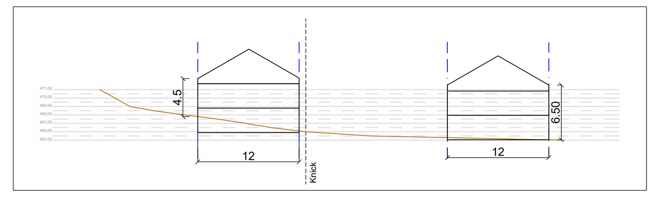
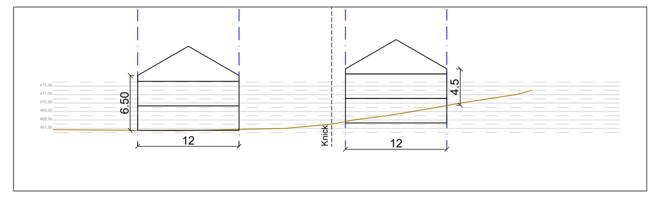
# BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "MOOSBURGER STRASSE"
# MARKT NANDLSTADT LANDKREIS FREISING

FLURNUMMERN:
940/2, GEMARKUNG BAUMGARTEN
TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 394, GEMARKUNG NANDLSTADT

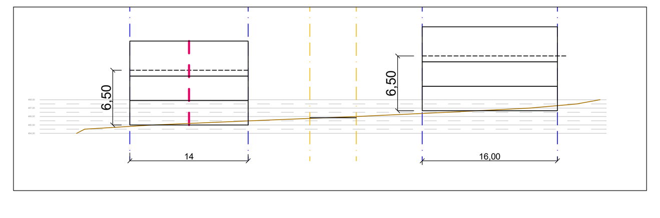
## PLANZEICHNUNG



Schnitt 1-1 1:500



Schnitt 2-2 1:500



Schnitt 3-3 1:500

Quellenvermerk „Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung"

# BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "MOOSBURGER STRASSE"

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 2 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728);
- § 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 21. FEBRUAR 2020 (GVBl. S. 34) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 290 V. VOM 19.06.2020 BGBl. I S. 1328;
- 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 § 3 DES GESETZES VOM 24. JULI 2020 (GVBl. S. 350);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2020 (GVBl. S. 663);
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 BGBl. I S. 3786;
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. 1991 I S. 58), DIE DURCH ARTIKEL 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 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. GELTUNGSBEREICH

1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (=GR) FÜR HAUPTANLAGEN MIT ANGABE IN QUADRATMETER (z.B. GR 96 m²) | ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. 25° - 42°) |
| ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. oE) | MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. 6,50 m) |

oE OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR EINZELHÄUSER BEI PARZELLEN NR: 3, 6

oD OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR DOPPELHÄUSER BEI PARZELLEN NR: 1,2,4,5

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN EINSCHLIESSLICH SEITLICHEN GRENZABSTÄNDEN

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

DGa DOPPELGARAGE
CP CARPORT
STP STELLPLATZ

3.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.1 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG MIT ANGABE DER STRASSENBREITE IN METER

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. GRÜNFLÄCHEN

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

5.2 ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND
1 = ROT-BUCHE, HÖHE 10 M, KRONENDURCHM. 8 M
2 = WALNUSS, HÖHE 10 M, KRONENDURCHM. 8 M
3 = WALNUSS, HÖHE 10 M, KRONENDURCHM. 10 M

5.3 ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND
4 = HECKE ENTLANG SÜDLICHER GRENZE;
ARTEN: KIRSCHEN, HASELN, WEIDEN, APFEL, ZWETSCHGE,WILDROSEN

5.4 ANGRENZENDER GEHÖLZBESTAND

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

6.2 HÖHENFESTSETZUNG: STELLE FÜR HÖHENBEZUG (SIEHE B ZIFFER 4.1)

7. HINWEISE

7.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

7.2 940/2 FLURSTÜCKNUMMER

7.3 VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE

7.4 VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

7.5 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

7.6 1 NUMMER DER PARZELLE

7.7 BÖSCHUNG

7.8 HÖHENLINIEN PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
HÖHENLINIEN PRO 0,5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

7.9 SCHNITTLINIE (z.B. 1-1)

## B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO
ZULÄSSIG SIND ALLE IN EINEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 2 BauNVO.
AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 3 BauNVO SIND AUSGESCHLOSSEN.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN IN QUADRATMETERN (m²). DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFF. A 2.1 FESTGESETZT.

2.2 DIE IN DER NUTZUNGSSCHABLONE UNTER A ZIFFER 2.1 FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN (GR) FÜR HAUPTANLAGEN DÜRFEN DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN, DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,6 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2.3 MAXIMALE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN JE PARZELLE:

| | |
|---|---|
| AUF DEN PARZELLEN 4, 5: | 1 WE |
| AUF PARZELLE 1, 2, 3 | 2 WE |
| AUF PARZELLE 6 | 6 WE |

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,5 m VORTRETEN.
ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN: WANDPFEILER, DACHÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, ANTRITTSSTUFEN, ABFLUSSROHRE, KELLERSCHÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GESIMSE, VORDÄCHER, RISALITE.

3.2 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAST SIND (WINTERGÄRTEN), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERANDEN, ÜBER DIE BAUGRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGES GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 2,5 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INSGESAMT 3,0 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE HÖHE DARF DABEI 3,70 m ÜBER OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN UND BALKONEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO BALKON MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,0 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 5,0 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.4 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.

3.5 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 7 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT MARKIERTEM HÖHENFESTPUNKT GEMÄSS A ZIFFER 6.2 GILT ALS BEZUGSPUNKT DIE IN DER PLANZEICHNUNG MARKIERTE STELLE.
DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN VON DER OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT. DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 15 cm ÜBER DER FAHRBAHNOBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE AN DER MARKIERTEN STELLE LIEGEN.

4.2 FÜR GRUNDSTÜCKE BEI DENEN KEIN MARKIERTER HÖHENFESTPUNKT ENTSPRECHEND 4.1 FESTGELEGT IST, WIRD DIE WANDHÖHE AB DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN:
DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.
FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG: SYMMETRISCHES SATTELDACH.
ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRAZIT. DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.
DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, FASSADENMATERIAL SOWIE EINHEITLICHEN DACHAUFBAUTEN ZU ERRICHTEN. ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG. DAVON AUSGENOMMEN SIND DACHAUFBAUTEN.

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

5.3 GAUBEN SIND ZULÄSSIG.
HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN. EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1,80 m BREITE ZULÄSSIG.
DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE UND BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN JE DACHSEITE EINE GESAMTBREITE VON 1,80 m, NICHT ÜBERSCHREITEN.
BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.

5.4 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 3 cm FUGE, SCHOTTERRASEN).

5.5 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 EINFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.

6.2 EINFRIEDUNGEN SIND MIT EINER HÖHE VON MAX 1,20 m ÜBER DER GELÄNDE OBERFLÄCHE ZUGELASSEN.

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

7. OBERFLÄCHENWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER

7.1 PRIVATGRUNDSTÜCKE:
DAS NIEDERSCHLAGSWASSER IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU SAMMELN UND ZU VERSICKERN. BEI VERSICKERUNG OHNE PASSAGE EINER BELEBTEN BODENZONE IST DAS NIEDERSCHLAGSWASSER ÜBER EINE SEDIMENTATIONSANLAGE ZU FÜHREN.
DIE VERSIEGELTEN FLÄCHEN SIND AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.

7.2 ÖFFENTLICHER GRUND:
DAS NIEDERSCHLAGSWASSER WIRD ÜBER STRASSENEINLÄUFE GESAMMELT, ÜBER EINE SEDIMENTATIONSANLAGE GEFÜHRT UND IN DEN UNTERGRUND VERSICKERT. DEN ANFORDERUNGEN DER REGELWERKE DWA-A 138 UND M 153 IST FOLGE ZU LEISTEN.

7.3 DRAINAGEWASSER:
DRAINAGEWASSER IST AUF DEN ANFALLENDEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN.

## 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 HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

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

4. WASSERWIRTSCHAFT

4.1 ABWASSERBESEITIGUNG
DAS HÄUSLICHE SCHMUTZWASSER IST IM TRENNSYSTEM ABZULEITEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 U.A.) ERSTELLT WERDEN.

4.2 GRUND-, HANG- UND SCHICHTWASSER
ES IST MIT GRUND-, HANG- UND SCHICHTWASSER ZU RECHNEN. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND AUSREICHEND DAGEGEN ZU SICHERN.

4.3 PLANUNG
ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT DEN BAUANTRAGSUNTERLAGEN 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.

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

5. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BUNDESBODENSCHUTZGESETZES (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.

6. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

6.1 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.

6.2 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 GRUNDSTÜCKEN" 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 WENDEPLATZDURCHMESSER 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.

6.3 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.

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

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

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

11. 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.

12. 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, UNTERUSCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BÖDEN ANZUWENDEN.

13. 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.

14. 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 GEBÄUDEENERGIENGESETZ (GEG) BZW. DIE GELTENDEN ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (EnEV) ZU BEACHTEN.

15. 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. 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 - MEHL-BEERE

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. ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN IST EIN ABSTAND VON 4 m EINZUHALTEN.

1.2 DER ALS "ZU ERHALTEN" FESTGESETZTE BAUMBESTAND IST WÄHREND DES BAUSTELLENBETRIEBES VOR BEEINTRÄCHTIGUNGEN ZU SCHÜTZEN.
FOLGENDE REGELWERKE SIND DABEI ZU BERÜCKSICHTIGEN: DIN 18920, ZTV BAUM, RAS-LP4.

1.3 STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
EINFRIEDUNGEN, 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.
ES SIND MIND. 30 % HEIMISCHE ARTEN AUS FOLGENDER LISTE ZU VERWENDEN:

CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
ROSA PIMPINELLIFOLIA - BIBERNELL-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL

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 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN:
V1: STRASSENLATERNEN SOLLTEN NUR NACH UNTEN GERICHTET SEIN UND MÖGLICHST AB SPÄTESTENS 22:00 UHR GEDIMMT WERDEN, UM UNNÖTIGE LICHTEMISSIONEN ZU VERMEI-DEN. ZU VERWENDEN SIND LICHTQUELLEN, DIE KEINE LOCKWIRKUNG AUF INSEKTEN HABEN, Z.B. UV-ARME, WARMWEISSE LED- ODER NATRIUMNIEDERDAMPF-LAMPEN MIT GELBEM LICHT (VGL. STONE 2013, EISENBEIS & EICK 2011).
V2: UM DIE BEIDEN WALNUSSBÄUME DAUERHAFT ZU ERHALTEN SIND BEIM BAU DIE IN DER DIN 18920 (SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMASSNAHMEN) AUFGEFÜHRTEN MASSNAHMEN UND ABSTÄNDE EINZUHALTEN. CEF1: FÜR DIE GERODETE OBSTWIESE IST AN GEEIGNETER STELLE, Z.B. AM ORTSRAND VON NANDLSTADT ODER IN DER FREIEN LANDSCHAFT, DANN JEDOCH MÖGLICHST IN ENGEM RÄUMLICHEN KONTAKT ZU ANDEREN STRUKTUREN WIE HECKEN, FELDGEHÖLZEN, STREUOBSTWIESEN, RAINEN, BÖSCHUNGEN, BRACHFLÄCHEN ODER EXTENSIV GENUTZTEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN EINE NEUE STREUOBSTWIESE ANZULEGEN. DIE GERODETE STREUOBSTWIESE HATTE EINE GRÖSSE VON 500 M2. SOMIT SIND AUF EINER FLÄCHE VON 500 M2 MINDESTENS FÜNF GROSSWÜCHSIGE OBSTBÄUME (APFEL, BIRNE ODER WALNUSS) ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU PFLEGEN.
V3: DER ABSTAND DER HÄUSER VON DEM AM SÜDLICHEN RAND DES GELTUNGSBEREICHES VERBLEIBENDEN HECKE MIT NUSSBÄUMEN UND GROSSWÜCHSIGEN STRÄUCHERN SOLL MÖGLICHST GROSS GEWÄHLT WERDEN. ALS MINDESTMASS SIND DIE IN DER DIN 18920 (SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMASSNAHMEN: KRONENTRAUFE + 1,5 M) MASSE ANZUSEHEN. V4: ERFORDERLICHE RODUNGEN VON GEHÖLZEN MÜSSEN AUSSERHALB DER VOGELBRUTZEIT ZWISCHEN 1. OKTOBER UND 28. FEBRUAR ERFOLGEN.

DURCHFÜHRUNG DER CEF-MASSNAHME 1: AUF DER FLURNUMMER 422, GEMARKUNG NANDLSTADT WIRD EINE FLÄCHE ZUR VERFÜGUNG GESTELLT, AUF DER 5 GROSSWÜCHSIGE OBSTBÄUME (APFEL, BIRNE ODER WALNUSS) ZU PFLANZEN SIND. ALS ERSATZ FÜR DIE SONSTIGEN GERODETEN GEHÖLZE IST ZUDEM EINE DREIREIHIGE HECKE IM SÜDLICHEN BEREICH ZU PFLANZEN. DIE ANPFLANZUNGEN SIND DAUER-HAFT ZU PFLEGEN UND BEI AUSFALL UMGEHEND ZU ERSETZEN. DIE WIESE IST ALS EXTENSIVE WIESE ZU PFLEGEN MIT ZWEIMALIGER MAHD IM JAHR (ERSTE MAHD FRÜHESTENS AM 1. JULI UND ZWEITE MAHD IM HERBST). DAS MÄHGUT IST ABZUTRANSPORTIEREN UND EINE DÜNGUNG IST UNTERSAGT.

**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 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 DES MARKTES NANDLSTADT HAT IN DER SITZUNG VOM ....................... GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. ....... "........................................................" BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ................. ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM ................... WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 13 b i.V.m. § 13 a ABS. 2 NR. 1 i.V.m. § 13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 3 i.V.m. § 4 a ABS. 2 i.V.m. § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM .................... BIS .................... BETEILIGT.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM ................... WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 13 b i.V.m. § 13 a ABS. 2 NR. 1 i.V.m. § 13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 UND § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM ................... BIS ................... ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DABEI KONNTE SICH DIE ÖFFENTLICHKEIT ÜBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UNTERRICHTEN.

4. DER MARKT NANDLSTADT HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATS VOM .................. DEN BEBAUUNGSPLAN "....................................." GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM ..................... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NANDLSTADT, DEN ....................

.......................................................................
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

6. AUSGEFERTIGT:

NANDLSTADT, DEN ....................

.......................................................................
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. 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 GEMEINDE 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 ....................

.......................................................................
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN
NR. 24
"MOOSBURGER STRASSE"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:500

| | |
|---|---|
| ENTWURF | 30.01.2020 |
| GEÄ. | 25.03.2021 |

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER


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


V:\Nandlstadt\BBP_Huber_2019\02_CAD\2021-03-26_NA_Moosburger_Strasse.pln l/b = 90/1170