BEBAUUNGSPLAN
MARKT NANDLSTADT

NR. 27 "ORTSTEIL REITH"
LANDKREIS FREISING

FLURNUMMERN 830/9, 862/1, 862/2, 862/3, 862/4,
TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 834, 834/1, 834/3, 835, 858
JEWEILS GEMARKUNG BAUMGARTEN

PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN
NR. 27
"ORTSTEIL REITH"

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 d.G.v. 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6);
- § 11 BNatSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 4 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - BayNatSchG) VOM 23. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.12.2022 (GVBl. S. 723) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 d.G.v. 08.12.2023 (BGBl. I S. 2240);
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 22. DEZEMBER 2022 (GVBl. S. 674);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 10. FEBRUAR 2023 (GVBl. S. 22);
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (GVBl. S. 1802);
- 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 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGS-PLAN 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 120)	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HAUPTANLAGEN, SOWIE DACHFORM (z.B. SD 25° - 35° WD 16° - 25° PD 16° - 20°)
ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. oE)	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. 6,30 m)

SD SYMMETRISCHES SATTELDACH
WD WALMDACH
PD PULTDACH
oE OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR EINZELHÄUSER
GR MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (=GR) FÜR HAUPTANLAGEN MIT ANGABE IN QUADRATMETER (z.B. GR 120)

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

3.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.2 PRIVATWEG PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

4.3 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLSORGUNG
HIER: AUFSTELLFLÄCHE FÜR ABFALLBEHÄLTER

6. GRÜNFLÄCHEN

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

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

6.3 VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND (KIRSCHE UND WALNUSS)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

8. HINWEISE

8.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

8.2 940/2 FLURSTÜCKNUMMER

8.3 VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

8.4 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

8.5 NUMMER DER PARZELLE

8.6 BÖSCHUNG

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

8.8 SCHNITTLINIE (z.B. 1-1)

8.9 BESTEHENDE BAULICHE ANLAGEN DIE ZUM ABBRUCH VORGESEHEN SIND

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 WOHNGEBÄUDE 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: 2 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, DACH-ÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, ANTRITTSSTUFEN, ABFLUSSROHRE, KELLER-SCHÄCHTE, 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 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGES GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3,0 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INSGESAMT 3,5 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG.

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 MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,0 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN UND ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6,0 m ZULÄSSIG. BALKONE UND ERKER 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.

5.6 AUSSERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND BAULICHE ANLAGEN IM SINNE DES §19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO ZULÄSSIG. EBENFALLS ZULÄSSIG SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES §14 ABS. 1 BauNVO JE BAUGRUNDSTÜCK BIS MAX. 15m² BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND EINEM ÜBERIRDISCHEN BRUTTOVOLUMEN VON NICHT MEHR ALS 45m³.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT MARKIERTEM HÖHENFESTPUNKT GEMÄSS A ZIFFER 7.1 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. BEI PULTDÄCHERN IST DIE WANDHÖHE ALS MAXIMALE WANDHÖHE AN DER HÖHEREN WANDSEITE ZU MESSEN. 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 NUTZUNGS-SCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.
FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG:
SYMMETRISCHES SATTELDACH, WALMDACH ODER PULTDACH.
BEI PULTDÄCHERN MUSS DIE TRAUFSEITE ENTLANG DER SÜDLICHEN BAUGRENZE ANGEORDNET WERDEN.
ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRAZIT.
DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.

5.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:
DIE DACHFORM UND DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS IST DEM HAUPTDACH ANZUGLEICHEN, DAVON ABWEICHEND SIND FÜR GARAGEN UND CARPORTS AUCH EXTENSIVBEGRÜNTE FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

5.3 GAUBEN SIND ZULÄSSIG.
HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.
DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
BEI 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.

5.6 ABGRABUNGEN- UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 2,0 m ZULÄSSIG.

5.7 STÜTZWÄNDE SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,2 m AB DEM NATÜRLICH GEWACHSENEN GELÄNDE ZULÄSSIG.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 EINFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.
ZULÄSSIG SIND DOPPELSTABMATTEN-, MASCHENDRAHT- UND HOLZLATTENZÄUNE.
EINFRIEDUNGEN AUF ODER AN STÜTZWÄNDEN, I.S.D PUNKT 5.7, SIND NUR MIT MAXIMAL 1,0m HÖHE ZULÄSSIG.
EINFRIEDUNGEN ZUR ÖFFENTLICHEN STRASSENFLÄCHE SIND MIT EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,2m ZULÄSSIG.

7. WASSERWIRTSCHAFT

7.1. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
DER ANSTEHENDE UNTERGRUND DES BAUGEBIETES IST SICKERFÄHIG. DIES WURDE DURCH DREI SICKERVERSUCHE AM 31.12.2022 NACHGEWIESEN. AUS DIESEM GRUND MUSS DAS GESAMMELTE NIEDERSCHLAGSWASSER VOLLSTÄNDIG AUF DEM GRUNDSTÜCK VERSICKERT WERDEN. ZUR DIMENSIONIERUNG DER SICKERANLAGEN KANN EIN DURCHLÄSSIGKEITSBEIWERT VON 1,0 X 10⁻⁴ M/S VERWENDET WERDEN.

7.1.1. VERSICKERUNG
AUF GRUND DER HANGLAGE DER GRUNDSTÜCKE KANN AUF EINE OBERFLÄCHLICHE VERSICKERUNG MITTELS SICKERMULDEN VERZICHTET WERDEN.
DIE VERSICKERUNG SOLL LINIENFÖRMIG (Z.B. DURCH ROHR- ODER FÜLLKÖRPERRIGOLEN) AUF DEN JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKEN ERFOLGEN. BEI ZU MÄCHTIGEN, NICHT SICKERFÄHIGEN DECKSCHICHTEN KANN IM AUSNAHMEFALL ÜBER SICKERSCHÄCHTE ENTWÄSSERT WERDEN.
DIE DIMENSIONIERUNG DER SICKERANLAGEN MUSS NACH DEM DWA ARBEITSBLATT 138 ERFOLGEN. DIE VORGABEN DER TRENGW SIND ZWINGEND EINZUHALTEN.

7.1.2. REINIGUNG
ES GILT DIE BELASTUNG DER ZU ENTWÄSSERNDEN FLÄCHEN ZU PRÜFEN UND EINE ENTSPRECHENDE REINIGUNG EINZUPLANEN. DABEI DARF EINE BELASTUNG VON MEHR ALS 10 GEWÄSSERPUNKTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DIE REINIGUNG MUSS NACH DEM DWA MERKBLATT 153 AUSGELEGT WERDEN.
IM FALLE EINER VERSICKERUNG MITTELS SICKERSCHÄCHTEN MUSS, AUCH BEI NICHT BELASTETEN FLÄCHEN EIN ABSETZSCHACHT VORGESCHALTEN WERDEN.

7.2. STARKREGENVORSORGE
ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN IST SICHERZUSTELLEN, DASS OBERFLÄCHENWASSER IM FALLE EINES ÜBERSTAUS DER SICKEREINRICHTUNGEN SCHADLOS ABFLIESSEN KANN.
DER NATÜRLICHE ABLAUF WILD ABFLIESSENDEN WASSERS AUF EIN TIEFER LIEGENDES GRUNDSTÜCK DARF NICHT ZUM NACHTEIL EINES HÖHER LIEGENDEN GRUNDSTÜCKS BEHINDERT WERDEN. DER NATÜRLICHE ABLAUF WILD ABFLIESSENDEN WASSERS DARF NICHT ZUM NACHTEIL EINES TIEFER LIEGENDEN GRUNDSTÜCKS VERSTÄRKT ODER AUF ANDERE WEISE VERÄNDERT WERDEN (§32, WHG).

7.2 DRAINAGEWASSER:
DRAINAGEWASSER DARF NICHT IN DIE KANALISATION EINGELEITET WERDEN.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

2. STROMVERSORGUNG:
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSEN-WAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

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

4. WASSERWIRTSCHAFT

4.1 ABWASSERBESEITIGUNG
DAS HÄUSLICHE SCHMUTZWASSER IST IM MISCHSYSTEM 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.
ES SEI DAZU AUF DIE ANGETROFFNEN GRUNDWASSERPEGEL DER JEWEILIGEN PARZELLE IM BODENGUTACHTEN VOM 15.03.2022 DER IMH GmbH VERWIESEN.

4.3 PLANUNG
ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT DEN BAUANTRAGSUNTERLAGEN EIN ENTWÄSSERUNGS-EINGABEPLAN MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZ-WASSER BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN.
DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDES NIEDERSCHLAGS-WASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF ANGRENZENDE PRIVATGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.
ES SEI DAZU AUF DIE ANGABEN ZUR VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DES BAUGRUNDES DER JEWEILIGEN PARZELLE IM BODENGUTACHTEN VOM 15.03.2022 DER IMH GmbH VERWIESEN.

4.4 STARKREGENVORSORGE
AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIESSENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIESSENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHG).
DAS ERDGESCHOSS EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT VOR WASSEREINTRITT MINDESTENS 15 CM ÜBER DEM VORHANDENEM GELÄNDE BZW. ÜBER DEM JEWEILIGEN STRASSENNIVEAU LIEGEN UND ALLES UNTER DIESER EBENE MUSS WASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN. LICHTSCHÄCHTE MÜSSEN EBENFALLS GEGEN STARKREGEN GESCHÜTZT SEIN.

4.5. AUSFÜHRUNG
WÄHREND DER BAUZEIT DÜRFEN KEINE WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.

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

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.
ZUR SICHERUNG DER ERSTMASSNAHMEN BEI DER BRANDBEKÄMPFUNG IST IN EINER MAXIMALEN ENTFERNUNG VON 75 m ZUM OBJEKT EINE WASSERENTNAHMESTELLE EINZUPLANEN

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

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).

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

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

9. 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.
BODENAUSHUB IST HAUFWERKSWEISE SEITLICH ZU LAGERN UND VOR DER ABFAHRT AUF SCHADSTOFFE ZU BEPROBEN.
UNBELASTETE BÖDEN SIND WIEDERZUVERWENDEN.

10. 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.

11. FÜR BODENEINGRIFFE JEGLICHER ART IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE DENKMALRECHTLICHE ERLAUBNIS GEM. ART. 7 ABS. 1 BAYDSCHG NOTWENDIG, DIE IN EINEM EIGENSTÄNDIGEN ERLAUBNISVERFAHREN BEI DER ZUSTÄNDIGEN UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU BEANTRAGEN IST.

12. DER MARKT NANDLSTADT BEKENNT SICH ZU DEN ZIELEN DES NATUR- UND KLIMASCHUTZES. DEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN WIRD DAHER DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (z.B. PHOTOVOLTAIK, SOLARTHERMIE, WÄRMEPUMPE USW.) EMPFOHLEN UND IST DER NUTZUNG NICHT-REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN.
BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDEN VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) ZU BEACHTEN.
BEI DER ORTIERUNG DER GEBÄUDEDACHFLÄCHEN UND DEREN BAULICHER GESTALTUNG SOLL DER EINSATZ VON SOLARTHERMIE- UND PHOTOVOLTAIK FRÜHZEITIG PLANERISCH BERÜCKSICHTIGT WERDEN. DACHAUFBAUTEN (GAUBEN) UND DACHDURCHDRINGUNGEN (z.B. ENTLÜFTUNGEN) SOLLEN DAHER AUF DAS TECHNISCHNOTWENDIGE MASS BESCHRÄNKT UND AUF SOLAR NICHT NUTZBARE DACHSEITE (NORDEN) ANGEORDNETEN WERDEN.

13. 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 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNG SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
PFLANZQUALITÄT: V.STR. 100-150
PFLANZMENGE: 1 STRAUCH JE 1,5M PFLANZFLÄCHE

1.3 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNGEN 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.
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 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.

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

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

1.7 ARTNSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN:
VOR ABRISS DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN GEBÄUDE IST EINE UNTERSUCHUNG ZUM VORKOMMEN VON FLEDERMÄUSEN DURCHZUFÜHREN. DIES IST IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE FREISING DURCHZUFÜHREN.

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 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 21.10.2021 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 27 "ORTSTEIL REITH" BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 18.08.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 23.06.2022 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 22.08.2022 BIS 05.10.2022 BETEILIGT.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 23.06.2022 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 22.08.2022 BIS 05.10.2022 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 27.04.2023 DEN BEBAUUNGSPLAN NR27 "ORTSTEIL REITH" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM 23.02.2023 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NANDLSTADT, DEN 08. MAI 2023 ....

(SIEGEL)

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

6. AUSGEFERTIGT:

NANDLSTADT, DEN 09. MAI 2023 ....

(SIEGEL)

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 10. MAI 2023 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 11. MAI 2023 ....

(SIEGEL)

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN
NR. 27
"ORTSTEIL REITH"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:500

ENTWURF	23.06.2022
GEÄNDERT AM	23.02.2023
GESATZT	27.04.2023

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

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

V:\Nandlstadt\BBP_Reith_2021\02_CAD\2023-03-29_NA_Reith.pln