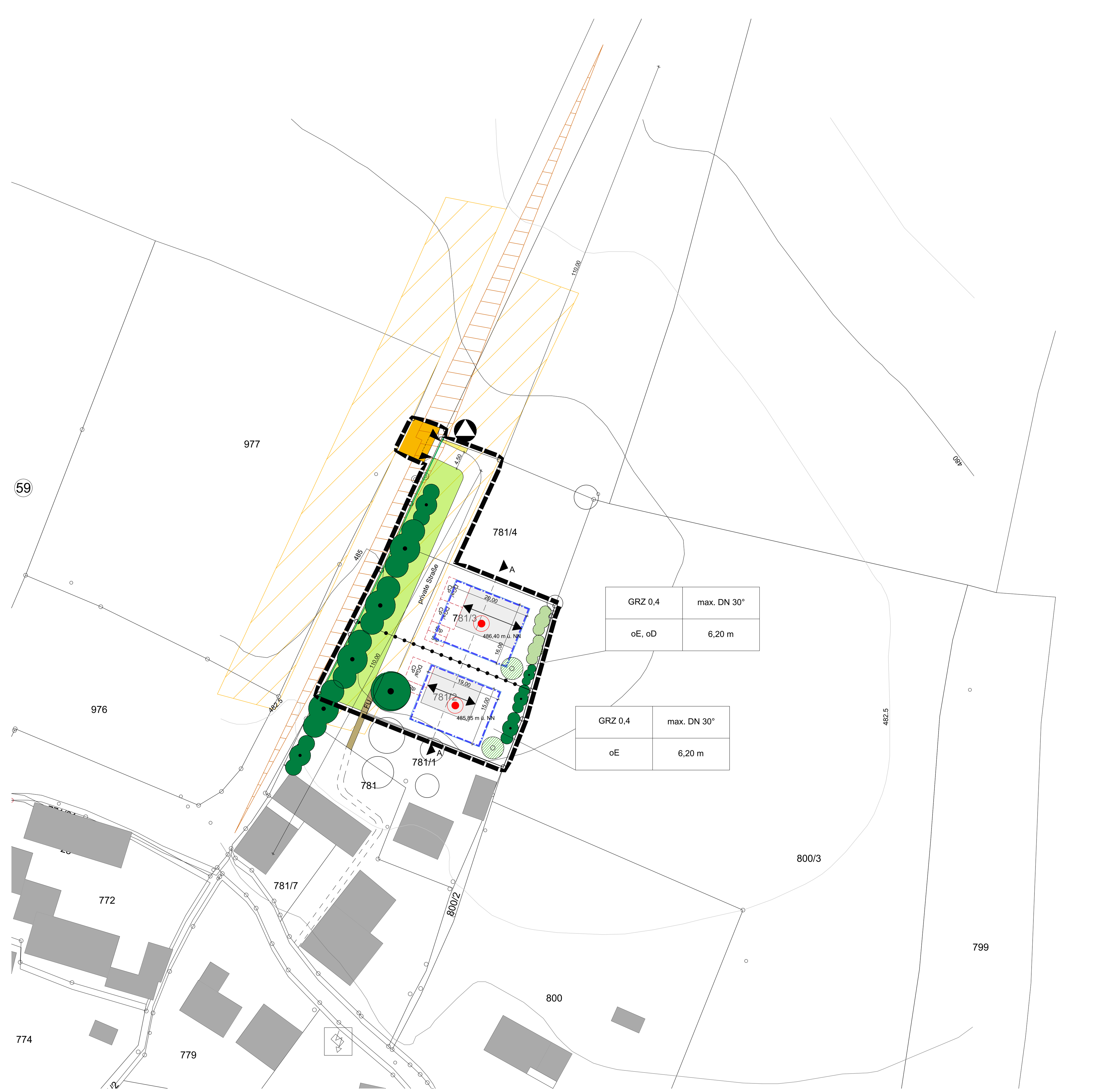
BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "AIGLSDORF - NORD"

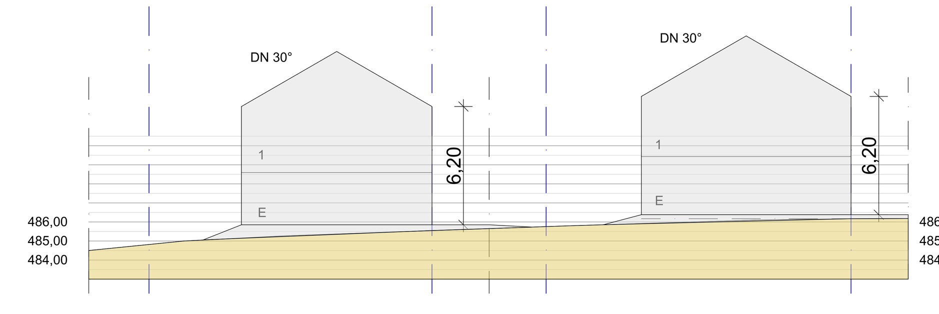
MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

FLURNUMMERN: 781/2, 781/3, TEILFLÄCHE DER FLURNUMMERN 781/4 UND 771/1
ALLE GEMARKUNG GEMARKUNG FIGLSDORF

PLANZEICHNUNG



SCHNITT A - A



BEISPIELBEBAUUNG

BEBAUUNGSPLAN
"AIGLSDORF - NORD"

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 5 DES GESETZES VOM 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- § 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 § 10 DES GESETZES VOM 25.07.2025 (GVBl. S. 254) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DURCH ARTIKEL 48 DES GESETZES VOM 23.10.2024 (BGBl. 2024 I NR. 323);
- 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 § 1 VOM 23.12.2024 (GVBl. S. 637);
- 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 23.12.2025 (GVBl. S. 657), DURCH § 4 DES GESETZES VOM 23.12.2025 (GVBl. S. 667) UND DURCH § 3 DES GESETZES VOM 23.12.2025 (GVBl. S. 699)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH §6 DES GESETZES VOM 12. AUGUST 2025 (BGBl. I Nr. 189) 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
1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Nutzungsschablone

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (=GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. GRZ =0,40)	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HAUPT- UND NEBENANLAGEN
ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. oE)	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. 6,20m)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO

oE OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR EINZELHÄUSER

oD OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND DOPPELHÄUSER

2.2 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN

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

3.3 FIRSTRICHTUNG DER ZUPLANENDEN GEBÄUDE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.2 PRIVATWEG

4.3 F FUSSWEG

4.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.5 EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

4.6 SICHTDREIECK

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

5.1 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLSORGUNG HIER: AUFSTELLFLÄCHE FÜR ABFALLBEHÄLTER

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

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

6.4 VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND

6.5 ANGRENZENDER GEHÖLZBESTAND

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

7.2 781/3 FLURSTÜCKNUMMER

7.3 VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

7.4 BEBAUUNGSVORSCHLAG

7.5 447,00 HÖHENLINIE

7.6 SCHNITTLINIE (z.B. A - A)

7.7 xxx,xx m ü. NN HÖHENFESTSETZUNG MIT ANGABE DER HÖHE IN METER Ü NN

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO

DIE NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 2 NR. 3 BAUNVO SIND AUSGESCHLOSSEN. AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO SIND EBENFALLS 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 GRUNDFLÄCHENZAHL.
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 GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ) 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 AUF FLURNUMMER 781/3: 2 WE
MAXIMALE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN AUF FLURNUMMER 781/2: 1 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 1,50 M VORTRETEN.
ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN: WANDPFEILER, DACH-ÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, ANTRITTSSTUFEN, ABFLUSSROHRE, KELLERSCHÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GESIMSE, VORDÄCHER, RISALITE.

3.2 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET 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 2,50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INSGESAMT 3,00 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE HÖHE DARF DABEI 3,70 m ÜBER OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO ERKER MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1,50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST SEINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6,00 m ZULÄSSIG. ERKER SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON 2,50 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG.

3.4 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON 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. 2,00 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 5,00 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,00 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.5 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.

3.6 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. 9 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.

3.7 DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH DEN BESTIMMUNGEN DES ART.6 BayBO.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 WANDHÖHEN

DIE WANDHÖHE DES WOHNGEBÄUDES AB DEM HÖHENBEZUGSPUNKT BETRÄGT MAXIMAL 6,20 M.

HÖHENBEZUGSPUNKT

DER HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR FLURNUMMER 781/3 LIEGT BEI 486,40 M Ü NN.
DER HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR FLURNUMMER 781/2 LIEGT BEI 485,85 M Ü NN.

DER ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS MUSS AUF DER HÖHE DES HÖHENBEZUGPUNKTES LIEGEN.

DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN WIRD AB DEM MARKIERTEN BEZUGSPUNKT BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFSEITIGEN AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG:

DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.

FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE SIND FOLGENDE DACHFORMEN 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, EINHEITLICHER DACHDECKUNG UND DACHFARBE, FASSADENGESTALTUNG UND 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 AUSSCHLIESSLICH BEGRÜNTE (EXTENSIV ODER INTENSIV) FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

5.3 GAUBEN UND ZWERCHGIEBEL SIND AUSSCHLIESSLICH BEI SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG.
HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN. EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1,80 m BREITE ZULÄSSIG.
DIE BREITE DER GAUBE DARF BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN JE DACHSEITE EINE GESAMTBREITE VON 2,50 m, BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

ZWERCHGIEBEL SIND NUR BEI EINZELHÄUSERN AUF DER SÜDSEITE UND IN DER AUSFÜHRUNG NUR MIT SCHLEPPDACH ZUGELASSEN. DIE BREITE DER ZWERCHGIEBEL DARF 1/3 DER SÜDLICHEN HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI GAUBEN UND ZWERCHGIEBELN 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, SCHOTTER-RASEN).

5.5 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND AUF EIN UNBEDINGT NOTWENDIGES MASS ZU BEGRENZEN.

5.6 STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,20 m ZUGELASSEN.

5.7 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 ENTSPRECHEND DER BayBO SIND ZULÄSSIG.

7 WASSERWIRTSCHAFT

7.1 NIEDERSCHLAGSWASSER

NIEDERSCHLAGSWASSER SOLL AUF DEM GRUNDSTÜCK VERSICKERT WERDEN.

IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES KANN HANG- SCHICHT- UND GRUNDWASSER ANFALLEN. DIE BEBAUUNG IST DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN DAGEGEN ZU SCHÜTZEN.

7.2 ABWASSER

DER ORTSTEIL AIGLSDORF GEHÖRT ZU DEN SOGENANNTEN „BEZEICHNETEN GEBIETEN" DES LANDKREISES FREISING, GEBIETSKLASSE III.

DIE GEBIETSKLASSE III BEZEICHNET GEBIETE, IN DENEN DIE ABWASSERBESEITIGUNG VON DER GEMEINDE AUF DIE EINZELANWESEN ÜBERTRAGEN WERDEN UND DIE ABWASSERREINIGUNG DAUERHAFT IN KLEINKLÄRANLAGEN MIT BIOLOGISCHER REINIGUNGSSTUFE ERFOLGT.

DAS ANFALLENDE ABWASSER IST DEMNACH GEMÄSS § 60 WHG ÜBER GEEIGNETE MECHANISCH-BIOLOGISCHE KLEINKLÄRANLAGEN NACH DEM STAND DER TECHNIK ZU REINIGEN.DAS GEREINIGTE ÜBERWASSER SOLL VERSICKERT WERDEN.

DIE PLANUNG DER EINZELNEN MECHANISCH-BIOLOGISCHEN KLEINKLÄRANLAGEN MUSS VOR BAUBEGINN VON EINEM PRIVATEN SACHVERSTÄNDIGEN IN DER WASSERWIRTSCHAFT (PSW) NACH ART. 65 BAYWG BEGUTACHTET WERDEN UND NACH DER ERSTELLUNG VOR INBETRIEBNAHME DURCH DIESEN ABGENOMMEN WERDEN.

7.3 PLANUNG
ES IST GRUNDSÄTZLICH VOR BAUBEGINN 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.
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.

7.4 AUSFÜHRUNG
WÄHREND DER BAUARBEITEN IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS WEDER GEWÄSSER- BZW. FISCHSCHÄDLICHEN SUBSTANZEN NOCH SEDIMENTE IN DAS GEWÄSSER GELANGEN. ZUDEM DÜRFEN UNTER DER BAUZEIT KEINE WASSERGEFÄHRDE STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.

C. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

2. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND AUSREICHEND GEGEN GRUND-, HANG- UND SCHICHTENWASSER ZU SICHERN.

5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. BEI AUFENTHALTSRÄUMEN 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- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCHLANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DULDEN.

8. 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.

9. BODENDENKMÄLER:

ART. 8 (1) BAYDSCHG:
WER BODENDENKMÄLER AUFFINDET IST VERPFLICHTET, DIES UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. ZUR ANZEIGE VERPFLICHTET SIND AUCH DER EIGENTÜMER UND DER BESITZER DES GRUNDSTÜCKS SOWIE DER UNTERNEHMER UND DER LEITER DER ARBEITEN, DIE ZU DEM FUND GEFÜHRT HABEN. DIE ANZEIGE EINES DER VERPFLICHTETEN BEFREIT DIE ÜBRIGEN. NIMMT DER FINDER AN DEN ARBEITEN, DIE ZU DEM FUND GEFÜHRT HABEN, AUFGRUND EINES ARBEITSVERHÄLTNISSES TEIL, SO WIRD ER DURCH ANZEIGE AN DEN UNTERNEHMER ODER DEN LEITER DER ARBEITEN BEFREIT.

ART. 8 (2) BAYDSCHG:
DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCHE NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN, WENN NICHT DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE DIE GEGENSTÄNDE VORHER FREIGIBT ODER DIE FORTSETZUNG DER ARBEITEN GESTATTET.
TRETEN BEI O. G. MASSNAHME BODENDENKMÄLER AUF, SIND DIESE UNVERZÜGLICH GEM. O. G. ART. 8 BAYDSCHG DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE UND DEM BLFD ZU MELDEN. BEWEGLICHE BODENDENKMÄLER (FUNDE) SIND UNVERZÜGLICH DEM BLFD ZU ÜBERGEBEN (ART. 9 ABS. 1 SATZ 2 BAYDSCHG).
FÜR ALLGEMEINE RÜCKFRAGEN ZUR BETEILIGUNG DES BLFD IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG STEHEN WIR SELBSTVERSTÄNDLICH GERNE ZUR VERFÜGUNG.
FRAGEN, DIE KONKRETE BELANGE DER BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE ODER BODENDENKMALPFLEGE BETREFFEN, RICHTEN SIE GGF. DIREKT AN DEN FÜR SIE ZUSTÄNDIGEN GEBIETSREFERENTEN DER PRAKTISCHEN DENKMALPFLEGE (WWW.BLFD.BAYERN.DE).

D GRÜNORDNUNG

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

1.1 BAUMPFLANZUNGEN
JE BAUGRUNDSTÜCK SIND ZWEI LAUBBÄUME ZU PFLANZEN (SIEHE PLANZEICHNUNG). DER PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 4 m VERÄNDERT WERDEN. ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) SAATGUT ZU VERWENDEN.
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.

1.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN.

BERBERIS VULGARIS - BERBERITZE
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE
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 / 1,5 M PFLANZFLÄCHE

ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) SAATGUT ZU VERWENDEN.

1.3 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMERGRÜNER GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTATTET.

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 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN: BAUMFÄLLUNGEN DÜRFEN NUR IN DER ZEIT ZWISCHEN 1. OKTOBER UND 28. FEBRUAR DURCHGEFÜHRT WERDEN.

1.7 WÄHREND DER BAUARBEITEN IST DIE ZU ERHALTENDE HECKE DURCH EINEN ZAUN NACH DIN 18920 ZU SCHÜTZEN, UM BESCHÄDIGUNGEN DURCH DIE MECHANISCHE LAST DER BAUSTELLENFAHRZEUGE ZU VERMEIDEN.

1.8 DIE AUSGLEICHSFLÄCHE (447 QM) WIRD AUF FLURNUMMER 889, GEMARKUNG NANDLSTADT, MARKT NANDLSTADT AUSGEWIESEN. SIE IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND WIRD IHM VERBINDLICH ZUGEORDNET. SIE IST VOR SATZUNGSBESCHLUSS DINGLICH ZU SICHERN UND DEM LANDRATSAMT FREISING, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN.
DIE MASSNAHMEN AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE SIND IM AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN UND IN DER BEGRÜNDUNG NÄHER ERLÄUTERT (UFERAUFWEITUNG DES MAUERNER BACHES MIT GEHÖLZPFLANZUNGEN UND ENTWICKLUNG VON HOCHSTAUDENFLUREN).
ANSAAT MIT AUTOCHTHONEM SAATGUT. VOR UMSETZUNG DER MA?NAHME IST KONTAKT MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE AUFZUNEHMEN.

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 ANFALLENDES ERDMATERIAL IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFAHREN UND FACHGERCEHT ZU ENTSORGEN.

2.5 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.

2.6 AUF DIE REGELUNGEN UND VORGABEN ZU PFLANZABSTÄNDEN ZU NACHBARGRUNDSTÜCKEN UND ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN WIRD HINGEWIESEN (§47 ff. AGBGB).

E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM .... GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM .... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" IN DER FASSUNG VOM .... WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM .... BIS .... BETEILIGT.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" IN DER FASSUNG VOM .... WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauBG IN DER ZEIT VOM .... BIS .... ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

4. DER MARKT NANDLSTADT HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTRATES VOM .... DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM .... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NANDLSTADT, DEN .... - SIEGEL- ....
GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

5. DAS LANDRATSAMT FREISING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHEID VOM .... AZ .... GEMÄSS § 10 ABS. 2 BauGB GENEHMIGT.

6. AUSGEFERTIGT:

NANDLSTADT, DEN .... - SIEGEL- ....
GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" 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 .... - SIEGEL- ....
GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

"AIGLSDORF - NORD"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF	28.01.2025
GEÄNDERT AM	22.07.2025

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