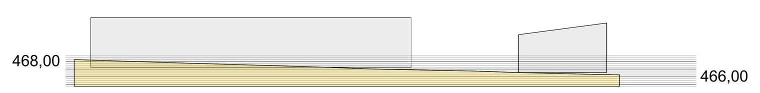
BEBAUUNGSPLAN NR. 34
"GEWERBEGEBIET KITZBERGER FELD OST"

LANDKREIS FREISING
MARKT NANDLSTADT

FLURNUMMERN: 424, 424/3
TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN: 426, 422/5
ALLE GEMARKUNG NANDLSTADT

1.0 PLANZEICHNUNG: MASSSTAB 1:500



SCHNITT A - A M 1:500 MIT VORGESCHLAGENER BEBAUUNG

Quellenvermerk „Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung"

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

"GEWERBEGEBIET KITZBERGER FELD OST" BEBAUUNGSPLAN

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 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- § 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 § 1 ABS. 87 DER VERORDNUNG VOM 4. JUNI 2024 (GVBl. S. 98) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 48 G v. 23.10.2024 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 § 2 DES GESETZES VOM 9. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 573);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH §§ 12 UND 13 DES GESETZTES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 605) UND DURCH § 4 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 619);
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (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 §3 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (BGBI. I S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

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

2.0.0 PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1.0 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.4 ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE

2.1.5 EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

2.1.6 WASSERFLÄCHE

2.1.7 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (NUTZUNGSSCHABLONE)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. GE)	EMMISSIONSKONTIGENT LEK TAGS/ LEK NACHTS (z.B. 60dB/ 45dB)
MAXIMALE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (z.B. 0,8)	---
BAUWEISE (z.B. o)	MAX. WANDHÖHE (WH) IN METERN (z.B. 6,50)

2.1.8 GEWERBEGEBIET GEMÄSS §8 BauNVO

2.1.9 o OFFENE BAUWEISE NACH §22 ABS. 2 BauNVO

2.1.10 467,50 m ü. NN HÖHENFESTSETZUNG MIT ANGABE DER HÖHE IN METER Ü NN (ZIFFER 3.1.1)

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR GRÜNORDNUNG

2.2.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: (STRASSENBEGLEITGRÜN, GRÜNZUG)

2.2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE: KANN FÜR ZUFAHRTEN ZU DEN BAUGRUNDSTÜCKEN UNTERBROCHEN WERDEN

2.2.3 ZU PFLANZENDER BAUM AUF PRIVATEM GRÜN. DER STANDORT KANN NACH BEDARF VERÄNDERT WERDEN. ARTEN AUS ARTENLISTE 4.2.1 RECHTSVERB. BEBAUUNGSPLAN

2.2.4 ZU PFLANZENDE HECKE AUF PRIVATEM GRÜN. STRAUCHARTEN SIEHE ARTENLISTE 4.2.1 IM RECHTSVERB. BEBAUUNGSPLAN

2.2.5 ANGRENZENDER BAUMBESTAND

2.2.6 RB VORGESCHLAGENE POSITION REGENRÜCKHALTEBECKEN

2.3.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.3.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANLIEGENDER BEBAUUNGSPLÄNE

2.3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.3.3 1323/26 FLURSTÜCKSNUMMER

2.3.4 VORHANDENE BEBAUUNG (HAUPT-/NEBENGEBÄUDE)

2.3.5 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

2.3.6 VORGESCHLAGENE BEBAUUNG

2.4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

2.4.1 466,50 466,75 HÖHENLINIE DES BESTEHENDEN GELÄNDES MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

2.4.2 VORGESCHLAGENE ANORDNUNG VON STELLPLÄTZEN

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS UND DER GRUNDFLÄCHENZAHL. DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE IM PLANZEICHENTEIL NACH ZIFF. 2.1.7 FESTGESETZT.

DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN VON DER OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT.
DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL BEI 467,50 ÜNN LIEGEN, S. HÖHENFESTSETZUNG ZIFF. 2.1.10.

BEI PULTDÄCHERN WIRD DIE MAXIMALE WANDHÖHE AN DER SEITE MIT DER HÖCHSTEN WANDHÖHE GEMESSEN.

3.2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.2.1 ES SIND IM GEWERBEGEBIET NUR BETRIEBE NACH §8 ABS. 2 UND ABS. 3 NR.1 BauNVO ZULÄSSIG.
JE ENTSTEHENDER GRUNDSTÜCKSPARZELLE IST MAXIMAL EINE WOHNEINHEIT IM SINNE DES §8 ABS.3 NR. 1 BauNVO ZULÄSSIG. DIE WOHNUNG IST IN DER GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE DEM ZUGEORDNETEN GEWERBEBETRIEB UNTERZUORDNEN. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE WOHNFLÄCHE BETRÄGT 200 m², JEDOCH NICHT MEHR ALS 40 PROZENT DER VORGEHALTENEN GEWERBLICHEN NUTZFLÄCHEN.
DIE WOHNBEBAUUNG MUSS AN DEN BETRIEB ANGEBAUT ODER IN DEN GEWERBEBETRIEB INTEGRIERT SEIN. FREISTEHENDE WOHNGEBÄUDE SIND AUSGESCHLOSSEN.

3.2.2 UNZULÄSSIG SIND LAGERPLÄTZE ALS SELBSTSTÄNDIGE ANLAGEN.
BETRIEBE DIE AUSSCHLIESSLICH ODER ÜBERWIEGEND DER AUFBEWAHRUNG UND UNTERBRINGUNG VON KRAFTFAHRZEUGEN DIENEN SIND UNZULÄSSIG (z.B. GARAGENPARK, CARSTORAGE).

EBENFALLS UNZULÄSSIG SIND BETRIEBE DIE DER BEHERBERGUNG UND UNTERBRINGUNG VON PERSONEN DIENEN (z.B. HOTELERIEBETRIEBE, PENSIONEN, BOARDINGHÄUSER, ARBEITERUNTERKÜNFTE).

EINZELHANDELSBETRIEBE SIND UNZULÄSSIG.

3.2.3 AUCH NICHT AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND BETRIEBE UND NUTZUNGEN NACH §8 ABS. 3. NR. 2 UND NR. 3

3.3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.3.1 GARAGEN UND STELLFLÄCHEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE SIND ENTSPRECHEND DEN JEWEILS GELTENDEN BESTIMMUNGEN UND RICHTLINIEN ANZULEGEN. DIE STELLPLATZFLÄCHEN SIND DURCH BAUMSCHEIBEN ZU GLIEDERN.

3.3.1.1 DIE IN DER NUTZUNGSSCHABLONE FESTGESETZTE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL FÜR HAUPTANLAGEN DARF DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN DER IN §19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,8 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3.3.1.2 DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 DER BayBO.

3.3.1.3 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

3.4.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

3.4.1 ZULÄSSIG SIND EXTENSIV BEGRÜNTE FLACHDÄCHER UND FLACHGENEIGTE SATTELDÄCHER BIS ZU 25 GRAD DACHNEIGUNG. PULTDÄCHER SIND ZULÄSSIG.

3.4.2 DACHEINDECKUNG UND AUSSENWÄNDE:
UNZULÄSSIG SIND GRELLE, LEUCHTENDE FARBEN UND GLÄNZENDE, STARK REFLEKTIERENDE MATERIALIEN.

3.5.0 AUSSENWERBUNG

3.5.1 WERBEEINRICHTUNGEN SIND AN GEBÄUDEFASSADEN (NICHT JEDOCH ÜBER DIE VORHANDENE WANDHÖHE HINAUS) AM ORT DER LEISTUNG ZULÄSSIG.
BEI LICHTREKLAMEN SIND FARBMISCHUNGEN UND WECHSELLICHT UNZULÄSSIG. NICHT GESTATTET SIND REKLMANEFLÄCHEN ODER SCHRIFTEN ALLER ART AUF DACHFLÄCHEN.
ZUR WERBEEINRICHTUNG AN DEN GEBÄUDEFRONTEN SIND JEWEILS GESONDERTE PLÄNE DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE VORZULEGEN.
ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG BEDÜRFEN DER ZUSTIMMUNG DES ZUSTÄNDIGEN STRASSENBAUAMTES UND EINER BAUGENEHMIGUNG.

3.6.0 LÄRMSCHUTZ

3.6.1 IM GEWERBEGEBIET SIND NUR SOLCHE VORHABEN (BETRIEBE UND ANLAGEN) ZULÄSSIG, DEREN GERÄUSCHE DIE EMISSIONSKONTINGENTE NACH DIN 45691:2006-12 IN HÖHE DER IM PLAN FÜR DIE FLÄCHEN EINGETRAGENEN LEK-WERTE NICHT ÜBERSCHREITEN.
DIE PRÜFUNG DER EINHALTUNG DER LÄRMSCHUTZANFORDERUNGEN ERFOLGT NACH ABSTIMMUNG MIT DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE (NÄHERES SIEHE HINWEISE).
DIE AUFGEFÜHRTE NORM IST BEIM BEUTH VERLAG (BERLIN) HINTERLEGT.

3.7.0 EINFRIEDUNGEN

3.7.1 ALS EINFRIEDUNGEN WERDEN MASCHENDRAHTZÄUNE UND STABGITTERZÄUNE BIS 2,00 METER HÖHE ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE ZUGELASSEN.
ZAUNSÄULEN KÖNNEN IN STAHL ODER NATURSTEIN AUSGEFÜHRT WERDEN.

3.7.1.1 DIE EINFRIEDUNGEN SIND SOCKELLOS AUSZUFÜHREN.

3.7.2 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.

3.8.0 GELÄNDEVERSCHIEBUNGEN

3.8.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND ZULÄSSIG.
AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS ZUR OK FFB (MAX. 467,50 ü NN) ZULÄSSIG.
ABGRABUNGEN SIND MAX. 3m VON DER HÖCHSTEN STELLE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES ZULÄSSIG.

3.8.2 STÜTZMAUERN WERDEN BIS ZU EINER HÖHE VON INSGESAMT 2,00 METER ZUGELASSEN. AB 2,00 METER SIND NUR BEGRÜNTE BÖSCHUNGSMAUERN ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE NEIGUNG DER BEGRÜNTEN BÖSCHUNGSMAUER BETRÄGT 60 GRAD.

4.0.0 GRÜNORDNUNG

4.1.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR GEWERBEBAUFLÄCHEN UND PRIVATES GRÜN

4.1.1 DIE DARGESTELLTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND ALS VEGETATIONSFLÄCHEN ZU GESTALTEN, WOBEI NACHFOLGENDE FESTSETZUNGEN ZU BERÜCKSICHTIGEN SIND:
DIE DARGESTELLTEN GEHÖLZPFLANZUNGEN GEMÄSS 2.2.3. UND 2.2.4. SIND MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN GEMÄSS NACHFOLGENDER LISTE HERZUSTELLEN:

BAUMARTEN
ACER CAMPESTRE - FELDAHORN
ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE

PFLANZQUALIFIKATION:
HOCHST. 3 X V. O. B. STU. 18-20 CM

ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST EIN ABSTAND VON 4 M EINZUHALTEN.

STRAUCHARTEN FÜR HECKE
CORNUS SANGUINEUM - HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASEL
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE
LIGUSTER VULGARE - LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHE
ROSA CANINA - HUNDSROSE
EUONYMUS EUROPAEUS - PFAFFENHÜTCHEN
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNELLBALL
PFLANZQUALIFIKATION: STRÄUCHER 2 X V. 100-150CM
PFLANZABSTAND. 1,50 m
STRÄUCHER IN GRUPPEN VON 3-5 STÜCK

ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) PFLANZMATERIAL ZU VERWENDEN. STRÄUCHER SOLLTEN 2 M WUCHSHÖHE NICHT ÜBERSCHREITEN, WENN SIE AN LANDWIRTSCHAFLICHEN NUTZFLÄCHEN ANGRENZEN.

4.1.2 DAS REGENRÜCKHALTEBECKEN IST MIT MAGERER GRAS- BZW. HOCHSTAUDEN-FLUR AUSZUBILDEN. ANSAAT NUR MIT AUTOCHTHONEM SAATGUT.

4.1.3 DIE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN, DIE NICHT BEPFLANZT WERDEN SIND MIT EINER BLUMEN-KRÄUTERWIESE (AUTOCHTHONES SAATGUT) ANZUSÄEN UND ZWEIMAL JÄHRLICH ZU MÄHEN. DAS MÄHGUT IST ABZUTRANSPORTIEREN. DÜNGUNG IST UNTERSAGT.

4.1.4 MIT DEM EINZELBAUANTRAG IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINZUREICHEN.

4.1.5 DIE FERTIGSTELLUNG DER FESTGELEGTEN PFLANZMASSNAHMEN IST JEWEILS EIN JAHR NACH BEGINN DER GEWERBLICHEN NUTZUNG NACHZUWEISEN.

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

4.2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN

4.2.1 DIE ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (1557 QM - BERECHNUNG NACH DEM LEITFADEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG) WIRD AUF DER FLURNUMMER 385 GEMARKUNG AICH, STADT MOOSBURG A.D.ISAR NACHGEWIESEN. ES WIRD EINE STREUOBSTWIESE ANGELEGT.

4.2.2 DER AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN UND DIE AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 385, GEMARKUNG STADT MOOSBURG A.D.ISAR WIRD DEM BEBAUUNGSPLAN VERBINDLICH ZUGEORDNET.

4.2.3 DIE AUSGLEICHFLÄCHE WIRD DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IN DIGITALER FORM GEMELDET.
SIE WIRD NACH SATZUNGSBESCHLUSS HERGESTELLT UND IM ANSCHLUSS VON DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABGENOMMEN.

4.3.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

4.3.1 ES SIND KEINE ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN ERFORDERLICH.

4.4.0 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

4.4.1 FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

4.4.2 ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.

4.4.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

4.4.4 IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG ANFALLENDES, BELASTETES ERDMATERIAL IST ABZUFAHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN. UNBELASTETES ERDMATERIAL IST MÖGLICHST AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK WIEDERZUVERWENDEN.

4.4.5 DIE GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:
- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNATSCHG HABEN BAUMASSNAHMEN UNTER GRÖSST-MÖGLICHER 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 BEEIN-TRÄCHTIGT 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.

5.0.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

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

5.2.0 WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:

5.2.1. NIEDERSCHLAGSWASSER

DAS NIEDERSCHLAGSWASSER WIRD AUF DEM GRUNDSTÜCK GESAMMELT UND ÜBER DEN ÖFFENTLICHEN ENTWÄSSERUNGSGRABEN DEM VORFLUTER KÜHBACH ZUGEFÜHRT. DIE EINLEITUNG ERFOLGT GEDROSSELT ÜBER EINE RÜCKHALTEEINRICHTUNG NACH DWA-A 117. DIE SPEZIFISCHE GEDROSSELTE ABFLUSSMENGE BETRÄGT 30 L/S*HA.
DAS VERSCHMUTZTENIEDERSCHLAGSWASSER AUS DEN DACH- UND VERKEHRSFLÄCHEN MUSS GEMÄSS DWA A102 ENTSPRECHEND GEREINIGT WERDEN. DIE VERSIEGELTEN FLÄCHEN SOLLEN AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS BESCHRÄNKT WERDEN.NACH WHG DÜRFEN KEINE WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE IN DAS REGENWASSERSYSTEM EINGELEITET WERDEN.
DIE RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS ERFOLGT MITTELS EINES AUSREICHEND DIMENSIONIERTEN STAURAUMKANALS AUS BETON SOWIE EINES OBERFLÄCHLICHEN RÜCKHALTEBECKENS.

5.2.2. SCHMUTZWASSER

DAS SCHMUTZWASSER WIRD IN DEN ÖFFENTLICHEN SCHMUTZWASSERKANAL DER KOMMUNE EINGELEITET.
ES GILT DIE DIN 1988-100, SOWIE DIE ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER MARKTGEMEINDE NANDLSTADT.
DAS SCHMUTZWASSER AUS DEM WERKSTATTBEREICH WIRD DURCH EINE ABSCHEIDERANLAGE NACH DIN EN 858-1
VORGEREINIGT UND EBENFALLS IN DEN SCHMUTZWASSERKANAL EINGELEITET.

5.2.3. PLANUNG

SCHMUTZWASSER
VOR BAUBEGINN WIRD DEM MARKT EIN ENTWÄSSERUNGSEINGABEPLAN ZUR PRÜFUNG VORGELEGT. DARIN MÜSSEN
ALLE ENTWÄSSERUNGSGEGENSTÄNDE UND DIE DIMENSIONIERUNG DES KOALESZENZABSCHEIDERS ENTHALTEN SEIN.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
FÜR DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG WIRD EIN WASSERRECHTSANTRAG BEIM LANDRATSAMT FREISING, ABT.
WASSERRECHT GESTELLT. DIESER ENTHÄLT U. A. DIE DARSTELLUNG DER REGENRÜCKHALTUNG, DIE REINIGUNG NACH DWA-A 102, DIE EINLEITESTELLE IM VORFLUTER UND SÄMTLICHE BERECHNUNGEN, DIMENSIONIERUNGEN UND NACHWEISE.
DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDES NIEDERSCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF ANGRENZENDE PRIVATGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.

5.2.4. 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 WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.

5.2.5. STARKREGENVORSORGE

AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIESSENDEM WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN
KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIESSENDEM
WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHG).
ES MUSS EBENFALLS GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS DAS OBERFLÄCHENWASSER IM FALLE EINES STARKREGENEREIGNISSES NICHT IN GEBÄUDE EINDRINGEN KANN, SONDERN OBERFLÄCHLICH UND SCHADLOS ABFLIESSEN KANN.

5.2.6. UNTERHALT

DIE GESAMTE ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNG FÜR REGENWASSER MUSS BEI BEDARF, ABER MINDESTENS EINMAL JÄHRLICH, VOM BETREIBER KONTROLLIERT, AUF FUNKTION GEPRÜFT UND GGF. GEWARTET, BZW. GEREINIGT WERDEN.

5.3.0 STROMVERSORGUNG:

DIE GEPLANTEN GEBÄUDE SIND AN DAS ÖFFENTLICH STROMNETZ ANZUSCHLIESSEN.

5.4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

BEI DER NEUERRICHTUNG UND ÄNDERUNG VON BAUVORHABEN BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN UND GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN IST AUF BASIS DER ERMÄCHTIGUNG DER BAUVORLV § 1 MIT DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE IM LANDRATSAMT FREISING DIE VORLAGE EINES LÄRMSCHUTZGUTACHTENS AUF DER GRUNDLAGE DER BEURTEILUNGSVORSCHRIFT "TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM - TA LÄRM" (VOM 26.08.1998) ABZUSTIMMEN.
DIE ZULÄSSIGE LÄRMBELASTUNG VON GEBÄUDEFASSADEN IM GEWERBEGEBIET LIEGT BEI TAGSÜBER 65 DB(A). ENTSPRECHEND DIN 4109 BETRÄGT DAS ERFORDERLICHE GESAMT-SCHALLDÄMM-MASS FÜR AUSSENBAUTEILE VON SCHUTZBEDÜRFTIGEN BÜRORÄUMEN $R'_{W,GES}$ = 33 DB UND VON WOHNRÄUMEN $R'_{W,GES}$ = 38 DB. DER NACHWEIS DER EINHALTUNG KANN MIT DEM VERFAHREN DER DIN 4109-1/-2 ERFOLGEN.

BEI BAUANTRÄGEN FÜR WOHNUNGEN VON AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE VON BETRIEBSINHABERN UND BETRIEBSLEITERN IST NACH ABSTIMMUNG MIT DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE NACHZUWEISEN, DASS DER SCHUTZANSPRUCH DER AUFENTHALTSRÄUME VOR UNZULÄSSIGEN LÄRMIMMISSIONEN (EVENTUELL DURCH GEEIGNETE OBJEKTSCHUTZMASSNAHMEN) ERFÜLLT WERDEN KANN, OHNE EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGEN GERÄUSCHEMISSIONEN BEREITS BESTEHENDER BETRIEBE NACH SICH ZU ZIEHEN.

5.5.0 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 HINSICHT- LICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIEN USW. MIT DEN FAHR- ZEUGEN 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.

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 BESON- DERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUS- GRENZE 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 SICHER- GESTELLT 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).

e. DIE FEUERWEHR IST BEI DER ANSIEDLUNG VON INDUSTRIE- UND GEWERBEBETRIEBEN ODER ANDERER BESONDERER EINRICHTUNGEN (z.B. VERWENDER VON RADIOISOTOPEN O.Ä.), DIE AUFGRUND DER BETRIEBSGRÖSSE UND -ART UND/ODER DER GELAGERTEN, HERGESTELLTEN ODER ZU VERARBEITENDEN STOFFE (z.B RADIOAKTIVE STOFFE, SÄUREN, BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN, AGGRESSIVE GASE ETC.) EINEN BESONDEREN GEFAHRENSCHWERPUNKT BILDEN, ENTSPRECHEND AUSZURÜSTEN.

5.6.0 BEI ERRICHTUNG VON BETRIEBEN, BEI DENEN WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE UND GEFAHRENSTOFFE VERWENDET WERDEN, SIND DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERGESETZE DER ANLAGE UND FACHBETRIEBSVERORDNUNG DER VERORDNUNG ÜBER BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN UND DER ERGANGENEN RECHTSVORSCHRIFTEN ANZUWENDEN.

5.7.0 AUFGEFUNDENE BODENDENKMÄLER SIND GEMÄSS ART. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG UND DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 9 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.

5.8.0 DIE ABFALLSATZUNG DES LANDKREISES FREISING IST ZU BEACHTEN.

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

5.10.0 FOLGENDE LICHTTECHNISCHE PRÜFKRITERIEN SOLLTEN BEACHTET WERDEN:

- WAHL DES STANDORTES DER BELEUCHTUNGSANLAGEN SO, DASS EMPFINDLICHE BIOTOPE DURCH REICHWEITE DES LICHTES NICHT BETROFFEN WERDEN
- MINIMIERUNG DER EINGESETZTEN LICHTMENGE SO WEIT WIE MÖGLICH, SOWOHL VON DER ANZAHL DER LAMPEN ALS AUCH VON DER LEISTUNG (WATTZAHL) DER EINZELNEN LAMPEN
- DIE LEUCHTGEHÄUSE SOLLTEN DAS LICHT NUR IN DIE TATSÄCHLICH GEWÜNSCHTE RICHTUNG ABSTRAHLEN. ZUR MINIMIERUNG DER LATERALEN REICHWEITE SOLLTEN LEUCHTEN MÖGLICHST NIEDRIG INSTALLIERT WERDEN.
- AUF DIE FLÄCHENHAFTE AUSLEUCHTUNG HELLER FASSADEN SOLLTE GANZ VERZICHTET WERDEN. LICHT-DURCHSTRAHLTE GLASBAUTEN SOLLTEN MIT ABDUNKELUNGSEINRICHTUNGEN (UV-FILTERNDES GLAS)VERSEHEN WERDEN. INSEKTENFREUNDLICHE AUSSENBELEUCHTUNGEN MIT UV-ARMEN LICHTSPEKTREN (NATRIUMDAMPFLAMPEN) SOLLTEN IN DER REGEL GEGENÜBER ALLEN ANDEREN LAMPENTYPEN BEVORZUGT WERDEN.
- AUSSENLEUCHTEN MÜSSEN INSEKTENDICHT SCHLIESSEN (OHNE KÜHLSCHLITZE O.Ä.)
- DER BETRIEB VON BELEUCHTUNGSANLAGEN SOLLTE NUR ZU DEN UNBEDINGT ERFORDERLICHEN ZEITEN ERFOLGEN, SOWOHL DURCH JAHRESZEITLICHE (NÄCHTLICHE) SCHALTTECHNIK. AUSSERDEM SOLLTE DARAUF GEACHTET WERDEN, DASS NÄCHTLICHE BELEUCHTUNGSINTERVALLE EINGERICHTET WERDEN.

5.11.0 UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LAND-WIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN (z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT, AUCH ÜBLICHE RUHEZEIT (22:00 - 06:00 UHR) UND AM WOCHENENDE, SONN- UND FEIERTAGEN) SIND ZU DULDEN.
DIE PROBLEMLOSE BEFAHRBARKEIT DER UMLIEGENDEN FELDWEGE MUSS GEWÄHRLEISTET SEIN.

5.12.0 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. ES WIRD EMPFOHLEN QUALITATIV HOCHWERTIGEN BODEN ABZUTRAGEN UND AUF ERTRAGSÄRMEREN STANDORTEN ZU VERTEILEN.

5.13.0 DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR GEWERBEGEBIETE 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, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BÖDEN ANZUWENDEN.

5.14.0 DER MARKT NANDLSTADT BEKENNT SICH ZU DEN ZIELEN DES NATUR- UND KLIMASCHUTZES. DEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN WIRD DAHER DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (z.B. PHOTOVOLTAIK, SOLARTHERMIE, GEOTHERMIE USW.) EMPFOHLEN UND IST DER NUTZUNG NICHT-REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN. BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDEN VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIENGESETZ (GEG) BZW. DIE GELTENDE ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (EnEV) ZU BEACHTEN.
BEI DER ORIENTIERUNG 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 TECHNISCH NOTWENDIGE MASS BESCHRÄNKT UND AUF SOLAR NICHT NUTZBARE DACHSEITE (NORDEN) ANGEORDNETEN WERDEN.

5.15.0 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

6.0.0 VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKTGEMEINDERAT DES MARKT NANDLSTADT HAT IN DER SITZUNG VOM XX.XX.XXXX GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET KITZBERGER FELD OST" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS WURDE AM XX.XX.XXXX ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

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

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM XX.XX.XXXX WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 UND § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM XX.XX.XXXX BIS XX.XX.XXXX 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 XX.XX.XXXX DEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET KITZBERGER FELD OST" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM XX.XX.XXXX ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NANDLSTADT, DEN ....

....
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

6. AUSGEFERTIGT:

MARKT NANDLSTADT , DEN ....

....
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM .... GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS DES MARKT NANDLSTADT 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.

MARKT NANDLSTADT , DEN ....

....
GERHARD BETZ - SIEGEL-
ERSTER BÜRGERMEISTER

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

"GEWERBEGEBIET KITZBERGER FELD OST"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:500 BLATT 1

ENTWURF	22.07.2025
GEÄNDERT	18.11.2025

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

GERHARD BETZ
ERSTER BÜRGERMEISTER

Wacker Planungsgesellschaft
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Peter Wacker Dipl.-Ing.
Michael Wacker Dipl.-Ing. Stadtplaner
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_Kitzberger Feld_Brandmeier_2023\02_CAD\251202_NA_GE_Kitzberger Feld_Brandmeier_VZ l/b = 90/1170