BEBAUUNGSPLAN MARKT NANDLSTADT

Quellenvermerk "Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung"

VORABZUG

NR. 26 "ALTFALTERBACH OST" LANDKREIS FREISING

FLURNUMMERN: 1263/3, 1319, 1319/1, 1331/6, TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 1311, 1311/1, 1322/3, 1323, 1331, JEWEILS GEMARKUNG BAUMGARTEN



### BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "ALTFALTERBACH OST"

#### 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 (BGBI. I S. 3634). ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 G. v. 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr.

§ 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 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 ABS. 87 DER VERORDNUNG VOM 4. JUNI 2024 (GVBI. S. 98) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBI. 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 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 9. DEZEMBER 2024 (GVBI. S. 573);

ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBI. S. 588). ZULETZT GEÄNDERT DURCH & 12 UND 13 DES GESETZTES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBI. S. 605) UND DURCH § 4 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBI. S. 619); VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 BGBI. I S. 3786; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBI. 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

### SATZUNG

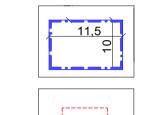
DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE

### A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

### <u>GELTUNGSBEREICH</u>

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 

<u>ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN</u>



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

BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN

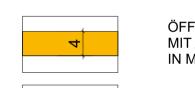
STELLPLATZ Firstrichtung der zu planenden Gebäude

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER MASSE DER

NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS

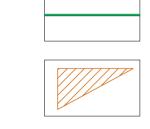
### <u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>

• • • •

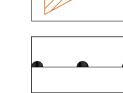


ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER MINDESTFAHRBAHNBREITE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



SICHTFLÄCHEN



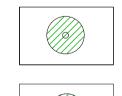
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG <u>UND ABWASSERBESEITIGUNG</u>

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLSORGUNG HIER: AUFSTELLFLÄCHE FÜR ABFALLBEHÄLTER

# <u>GRÜNFLÄCHEN</u>

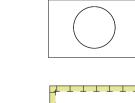
MÜLLSAMMELSTELLE



NUR NACH ARTENLISTE D.1.1 ZU PFLANZENDER HECKE IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2

ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT

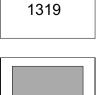
FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT = AUSGLEICHSFLÄCHE; FL.NR. 273/3, GEMARKUNG SCHWEINERSDORF

VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND

GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

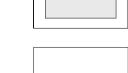


VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE

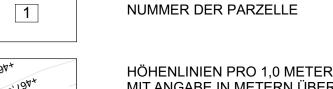
VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



FLURSTÜCKNUMMER



VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE



MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN HÖHENLINIEN PRO 0.5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

### FESTSETZUNG DURCH TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 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.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
- DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUND-FLÄCHEN IN QUADRATMETERN (m²). DIESE WERDEN IN DER FOLGENDEN NUTZUNGSTABELLE FESTGESETZT:

MAX. ZULÄSSIGE

NUTZUNGSTABELLE

MAX. ZULÄSSIGE

| PARZELLE | GRUNDFLÄCHE (=GR)<br>FÜR HAUPTANLAGEN<br>MIT ANGABE IN<br>QUADRATMETER<br>(z.B. GR 120 m²) | ZULÄSSIGE<br>BAUWEISE<br>(z.B. oE) | DACHNEIGUNG<br>FÜR<br>HAUPTANLAGEN<br>(z.B. 35°) | MAX. ZULÄSSIGE<br>WANDHÖHE<br>(z.B. 6,50 m) |
|----------|--|------------------------------------|--|---|
| 1        | 110,25 m²  | οΕ                                 | 35°  | 6,50m                                       |
| 2        | 130 m²   | οE                                 | 35°  | 6,50m                                       |
| 3        | 80 m²  | οE                                 | 35°  | 6,50m                                       |

2.2 DIE IN DER NUTZUNGSTABELLE 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 0,4 AUF DEN PARZELLEN 1 UND 2, SOWIE

EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,45 AUF PARZELLE 3,ÜBERSCHRITTEN

OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR EINZELHÄUSER

2.3 MAXIMALE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN JE PARZELLE: **AUF DEN PARZELLEN 1,2,3:** 

BEI PARZELLEN NR: 1-3

#### <u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u>

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,

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 INGESAMT 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)

ERRICHTET WERDEN. WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN

ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES

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

VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 7 BayBO

#### BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND. <u>HÖHENLAGE DER GEBÄUDE</u>

4.1 DIE WANDHÖHE WIRD AB DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT, UND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

<u>ÄUSSERE GESTALTUNG</u>

## 5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN:

6. <u>EINFRIEDUNGEN</u>

DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-TABELLE 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 BETON-

DACHSTEINE 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

BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN JE DACHSEITE EINE GESAMTBREITE VON 1,80 m BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS

DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE UND

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

HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.

6.2 GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGFLASSEN FERRASSENTRENNWÄNDE SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.

. WASSERWIRTSCHAFT

# 7.1 <u>ALLGEMEIN</u>

AUF DEN GRUNDSTÜCKEN G2 (BRANDMEIER) UND G3 (SCHWARZ) WURDE JEWEILS EIN BODENSCHÜRF MIT SICKERVERSUCH DURCHGEFÜHRT. DABEI STELLTE SICH HERAUS, DASS AUF BEIDEN GRUNDSTÜCKEN EINE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER UND GEREINIGTEN SCHMUTZWASSER MÖGLICH IST.

### 7.2 <u>NIEDERSCHLAGWASSER</u>

DIE EINLEITUNG DES NIEDERSCHLAGWASSERS ERFOLGT NACH NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG (NWFREIV). DIE VORGABEN

DER TRENGW SIND DABEI ZWINGEND EINZUHALTEN.

#### DIE ANFORDERUNGEN AN DAS SCHADLOSE VERSICKERN NACH §3 NWFREIV LIEGEN VOR, DIE EINLEITUNG IST SOMIT GENEHMIGUNGSFREI.

AUFGRUND DER TIEFE DER SICKERFÄHIGEN SCHICHT EMPFIEHLT SICH DER BAU VON SICKERSCHÄCHTEN TYP B. IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES KANN HANG- SCHICHT- UND GRUNDWASSER ANFALLEN. DIE BEBAUUNG IST DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN DAGEGEN ZU SCHÜTZEN.

### 7.3 STARKREGENVORSORGE

AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KOMMT ES ZU WILD ABFLIESSENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIESSENDEM WASSER FÜR DIE DRITTE KOMMEN (WHG §37).

DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT VOR WASSEREINTRITT MINDESTENS 50 CM ÜBER DEM ZUKÜNFTIGEN GELÄNDENIVEAU LIEGEN UND ALLES UNTER DIESER EBENE MUSS DRUCKWASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN.

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

#### 8. <u>SCHMUTZWASSER</u>

8.1 SCHMUTZWASSER ALLGEMEIN

DER ORTSTEIL ALTFALTERBACH 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 WIRD 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

8.2 ABLEITUNG ÜBERWASSER DAS GEREINIGTE ÜBERWASSER WIRD ÜBER EINEN SICKERSCHACHT IN DEN

### UNTERGRUND EINGELEITET.

#### 8.3 PLANUNG UND ABNAHME

REINIGEN.

DIE ERLAUBNIS FÜR DIE KLEINKLÄRANLAGE ERFOLGT NACH ART. 70 BAYWG IM FIKTIONSVERFAHREN. 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.

# 9. <u>SICHTFLÄCHEN</u>

STROMVERSORGUNG

EINZUPLANEN.

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN. WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN. WENN SIE SICH MEHR ALS 0.80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN. EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHEMIGUNS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT

### C. <u>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN</u>

DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

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

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. DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT ERFOLGT DURCH DIE BAYERNWERK NETZ GmbH -KUNDENCENTER PAFFENHOFEN. HINWEIS AN DEN BAUHERRN: BEI DER BAYERNWERK NETZ GmbH DÜRFEN FÜR KABELHAUSANSCHLÜSSE NUR MARKTÜBLICHE EINFÜHRUNGSSYSTEME. WELCHE BIS MINDESTENS 1 BAR GAS- UND WASSERDICHT SIND, VERWENDET WERDEN. ENTSPRECHENDE PRÜFNACHWEISE SIND VORZULEGEN.

#### TRINKWASSERVERSORGUNG SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGESCHLOSSEN

4. 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.

5. <u>ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES</u> 5.1 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

5.2 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 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

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 5.3 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

LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B.

NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT, AUCH ZUR RUHEZEIT AM WOCHENDE, SONN- UND

FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST

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

UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH

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

TREPPEN) ERFORDERLICH.

FEIERTAGEN) SIND ZU DULDEN.

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.

DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜF 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, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BÖDEN ANZUWENDEN.

10. 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. 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 11. 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. 2. <u>DIN-VORSCHRIFTEN</u>

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 <u>GRÜNORDNUNG</u>

1. <u>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE</u>

1.1 BAUMPFLANZUNGEN JE 250 gm 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

1.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:

> CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL CORYLUS AVELLANA - HASEL

VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL PFLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150

LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER

PFLANZMENGE. 1 STRAUCH / 1,5 M PFLANZFLÄCHE

ROSA CANINA - HUNDS-ROSE

SALIX CAPREA - SAL-WEIDE

1.3 SONSTIGE 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.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

1.4 PFLANZFRIST FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN

VERWIESEN.

1.5 PKW-STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU 1.6 DIE AUSGLEICHSFLÄCHE (INSGESAMT 671 gm) WERDEN AUF

FL.NR. 273/3 GEMARKUNG SCHWEINERSDORF AUSGEWIESEN

JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

DUNG NÄHER ERLÄUTERT (HECKENPFLANZUNG, KRAUTSAUM) 1.7 DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN ALS BESTANDSTEIL DEM BEBAUUNGSPLAN VERBINDLICH ZUGEORDNET.

1.8 DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN DEM LANDRATSAMT FREISING NACH INKRAFTTRET DES BEBAUUNGSPLANES GEMELDET.

DIE MASSNAHMEN HIERZU SIND IM AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN UND IN DER BEGRÜN-

1.9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN ARTNSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE NACH & 44 BUNDESNATURSCHUTZ GESETZ SIND ZU VERMEIDEN. ES SIND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DER GEFÄHRDUNG VON GESCHÜTZTEN TIER-UND PFLANZENARTEN DURCHZUFÜHREN (§ 44 ABS. 1 I.V.M. ABS.5 BNATSCHG): STRASSENLATERNEN SIND SO ANZUBRINGEN; DASS DIESE NACH UNTEN GERICHTET SIND UND MÖGLICHST AB 22 UHR GEDIMMT WERDEN, UM UNNÖTIGE LICHTEMMISSIONEN ZU VERMEIDEN. ZU VERWENDEN SIND LICHTQUELLEN, DIE KEINE LOCKWIRKUNG AUF INSEKTEN HABEN.ERFORDERLICHE GEHÖLZRODUNGEN DÜRFEN NUR IN DER ZEIT VOM 1. OKTOBER BIS 28. FEBRUAR DURCHGEFÜHRT WEREN.

BZW. ABRISS AUF HABITATSTRUKTUREN ÜBERPRÜFT.

DIE BETROFFENEN GEHÖLZE UND GEBÄUDE WERDEN KURZ VOR DER RODUNG

FÄLLZEITPUNKTE WERDEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABGE-

STIMMT UND GGFLS. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSNAHMEGENEHMIGUNGEN

DAS GELÄNDE WIRD VOR DER BAUFELDFREIMACHUNG AUF DAS VORKOMMEN DER

ZAUNEIDECHSE ÜBERPRÜFT. UM ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE ZU

LANDKREIS

"ALTFALTERBACH OST"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**ENTWURF** GEÄNDERT

27.05.2025

ARCHITEKT - STADTPLANER

Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen

Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG V:\Nandlstadt\BBP\_Altfalterbach\_2020\02\_CAD\2025-05-14\_Altfalterbach

Architekt Architekt VFA

I/b = 90/1170

Gundelindenstr. 16 Bahnhofstr. 3 80805 München 85405 Nandlstadt

- GEM. § 2 ABS. 1 BNATSCHG IST SICH GENERELL SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMSTÄNDEN UNVERMEIDBAR - ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNATSCHG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELICHTEN. GENERELL

# VERFAHRENSVERMERKE

UNTERLASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNATSCHG).

2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

2.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.

DABEI IST ZU BEACHTEN:

BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

2.2 ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.

2.1 FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLETTERPFLANZEN ZU

2.4 ANFALLENDES ERDMATERIAL IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFAHREN

2.5 DIE GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU

GRÖSSTMÖGLICHER RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU

SIND BAUMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU

- NACH (STARK-)REGENEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER

ROHBODENFLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDICHTUNG ZU

- BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND

- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNATSCHG HABEN BAUMASSNAHMEN UNTER

BETRIEB VON SCHWEREN BAUMASCHINEN AUF ACKER-, GRÜN- UND

1. DER MARKTGEMEINDERAT DES MARKTES NANDLSTADT HAT IN DER SITZUNG VOM . GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26 "ALTFALTERBACH OST" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM . . ORTSÜBLICH BEKANNT

DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM...... HAT IN DER ZEIT VOM ........BIS .. STATTGEFUNDEN. 3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER

BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM ..... ..... HAT IN DER ZEIT VOM ..... STATTGEFUNDEN. 4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM .............. WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2

ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB FÜR DEN VORENTWURF DES

5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH

BAUGB IN DER ZEIT VOM ...... BIS ...... BETEILIGT.

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

GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER

AUSGEFERTIGT

NANDLSTADT, DEN ...

ERSTER BÜRGERMEISTER

NANDLSTADT, DEN .....

ERSTER BÜRGERMEISTER

**GERHARD BETZ** 

GERHARD BETZ

**MARKT** 

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER

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.

BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN

NANDLSTADT FREISING

BEBAUUNGSPLAN

**VORABZUG** 

29.06.2023

GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER

Peter Wacker Michael Wacker Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Stadtplaner

www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de Tel.: 08756/9605-0 FAX: 08756/9605-22