BEBAUUNGSPLAN

NANDLSTADT · HERZOG-FRIEDRICH-STRASSE · I

FL.-NR 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 265/1 /2, 266, 267, 392, 393 UND TEILFLÄCHEN 250/1, 251, 255/1 /2, 256, 257, 257/3, 278/29, 391, 394, 395, 396, 398

GEM. NANDLSTADT LANDKREIS FREISING

N

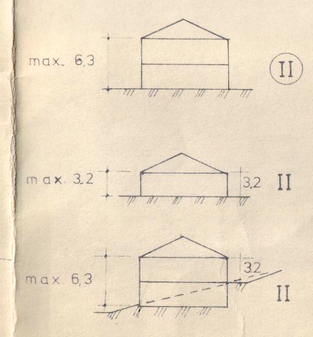
M.1:1000 FLURKARTE NO XIX 8

GEFERTIGT AM 3.1.1973 GEÄNDERT AM 12.6.1973

PLANFERTIGER

PETER WACKER
Freier Architekt VFA
8051 Nandlstadt, Bahnhofstr. 3
Telefon 08756/217

ERLÄUTERUNGEN ZU ZIFFER 1.21



Die Marktgemeinde Nandlstadt erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1,9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.6.1970 (BGBl. I S.805), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBS. I S.461), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.3.1970 (GVBl. S.73),Art. 105 Abs. 1 Ziff. 11 und Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S.179) in der Verfassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl.S.263), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237), ber. BGBl. 1969 I S. 11), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21) diesen Bebauungsplan als

Satzung

1.00 FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.10 Art der baulichen Nutzung:

1.11 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.12 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, die jedoch in Hausgruppen zusammengestellt werden können.

1.20 Maß der baulichen Nutzung:

1.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt.

(II) = Zwei Vollgeschosse, zwingend festgesetzt (Erdgeschoß + Obergeschoß)

II = Zwei Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt (nur Erdgeschoß oder Erdgeschoß mit Untergeschoß)

1.22

	(II)	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0.3	0.3
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0.6	0.5

1.30 Bauweise:

1.31 Wenn nicht im Plan besonders gekennzeichnet, ist die Bauweise als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.40 Überbaubare Grundstücksflächen:

1.41 Die Überbauaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien u. Baugrenzen festgesetzt.

Baulinie — Baugrenze

1.42 Die aus dem Plan durch Festsetzung der Überbauaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

1.43 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 1.22 dieser Festsetzungen eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.

1.44 Garagen (Ga) dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen ausgewiesenen Überbauaren Flächen errichtet werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder in dasselbe einbezogen werden.

1.45 Für Garagen wird festgelegt:
Wandhöhe maximal 2.4 m über Oberkante Erschließungsstraße,

1.46a Doppelgaragen (DGa) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

1.46b Für Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe u. Fassadengestaltung vorgeschrieben.

1.47 Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

1.48 Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen Ga
Doppelgaragen DGA

1.49 Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils

1.50 Äußere Gestaltung

1.51 Dachform: Satteldach
Dachneigung: 26° - 38°
Dachdeckung: Engobierte Ziegelware oder Wellasbestplatten dunkel - rotbraun
DIE DACHLANDSCHAFT SOLLTE MIT DER UMLIEGENDEN WOHNBEBAUUNG EINE EINHEIT BILDEN UND AUCH DIE GARAGEN EIN ENTSPRECHENDES ZIEGELDACH ERHALTEN.

Wandhöhe
bei II max. 5.2 m über gewachsenem Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung.
bei (II) max. 6.3 m über gewachsenem Gelände, gemessen beim höchsten Geländeschnitt der Hausumfassung.

Das Eingraben der einzelnen Gebäude ist unzulässig, ebenso das Aufstelzen derselben durch künstliche Aufschüttungen.
DIE FUSSBODENOBERKANTE DES UNTERGESCHOSSES IST MAXIMAL MIT DER GELÄNDEOBERKANTE AN DER SÜDWESTE DES GEBÄUDES GLEICHZUSETZEN.

1.52 ← → Firstrichtung der zu planenden Gebäude

1.53 Doppelhäuser und zusammenhängende Hausgruppen sind in der Fassade einheitlich zu gestalten.

1.54 Dachgauben sind unzulässig; Dachliegefenster sind nur bis zu einer maximalen Größe 70 x 100 cm zulässig.

1.55 Kniestöcke werden nicht zugelassen.

1.60 Einfriedung:

1.61 Als Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenflächen werden nur Holzlatten-Maschen-Zäune oder Hecken zugelassen.

Stahlstützen auf Betonsockel, h = 20 cm ab OK. Fahrbahn Gem. Gehsteig.
Gesamthöhe (Zaun mit Sockel) = 1.00 m

Säulen dürfen überdeckt sein und sind sind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.

1.62 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1.00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts zu lassen; sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

1.70 BEPFLANZUNG:

1.71 Auf den Grundstücken ist je angefangene 200 qu Grundstücksfläche 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen.

Öffentliche Grünfläche — Private Grünfläche

Sichtdreieck: Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung und Ablagerung über 1.00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

2.00 PLANMASSE

2.10 Grundstücksgrenze mit Grenzstein
Vorgeschlagene Aufhebung d. alten Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
170 Flurstücksnummer
(6) Vorläufige Teilgrundstücksnummer

2.11 Altbebauung (Hauptgebäude)
Altbebauung (Nebengebäude)

2.11 a Abzubrechende Gebäude

2.12 Höhenschichtlinie

Steile Böschung

2.15 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Kanalisation mit mechanisch-biologischer Reinigungsanlage anzuschließen

3.00 VERMERKE

3.10 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 19. Okt. 1973 bis 20. Nov. 1973 öffentlich ausgelegt.

Nandlstadt, den 21. NOV. 1973
1. Bürgermeister

3.20 Die Marktgemeinde Nandlstadt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20. Dez. 1973 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Nandlstadt, den 20. Dez. 1973
1. Bürgermeister

3.30 Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 3.9.1974 Nr. 504-610-100/34 Jahr/Lo gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Freising, den 9.1.1975
I. A.
Heise
Regierungsrat

3.40 Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 30 SEP. 1974 bis 8. NOV. 1974 in Nandlstadt gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 30. SEP. 1974 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Nandlstadt, den 13. NOV. 1974
1. Bürgermeister

(Siegel)