1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "NORD-WEST II"
MARKT NANDLSTADT LANDKREIS FREISING

FLURNUMMERN: 751/14, 751/81, 751/82, 751/90, 751/91, 751/92
ALLE GEMARKUNG NANDLSTADT

PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.21
"NORD-WEST II"

1. ÄNDERUNG

DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER DEIR BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 G.d.V. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.5) ;
- § 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. 720) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 G.d.V. 08.12.2022 (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 09. 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 3 DES GESETZES VOM 04. JANUAR 2023 (BGBl.2023 Nr 6);
- 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 BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIE FESTSETZUNGEN DES SEIT DEM 16.01.2020 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS SIND BESTANDTEILE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, SOFERN NICHT AUSDRÜCKLICH ABWEICHUNGEN ODER ÄNDERUNGEN NEU FESTGELEGT WERDEN.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER URFASSUNG

1.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (= GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. GRZ 0,30)	MAX. WANDHÖHE (z.B. 6,40 m)
BAUWEISE (z.B. oE)	DACHNEIGUNG (z.B. 35° - 38°)

oE OFFENE BAUWEISE: ZULÄSSIG SIND NUR EINZELHÄUSER
oD OFFENE BAUWEISE: ZULÄSSIG SIND NUR DOPPELHÄUSER

DIE WANDHÖHE WIRD VON DER OK ROHDECKE ÜBER UG BIS SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER ÜBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN GEBÄUDESTELLUNG

3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN EINSCHLIESSLICH SEITLICHEN GRENZABSTÄNDEN

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

GaCp GARAGE; CARPORT
St STELLPLÄTZE
Tg TIEFGARAGE

3.3 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE BEI SATTELDÄCHERN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER STRASSENBREITE IN METER

4.2 30 km/h ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT EINGESCHRÄNKTER GESCHWINDIGKEIT (z.B. 30 km/h); MIT ANGABE DER STRASSENBREITE IN METER

4.3 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG MIT ANGABE DER STRASSENBREITE IN METER
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

4.4 GEHWEG

4.5 FELDWEG

4.6 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.7 SICHTFLÄCHEN

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
SPIELPLATZ PARKANLAGE

5.2 RR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
RR = REGENRÜCKHALTUNG

5.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

5.4 ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE

5.5 ZU PFLANZENDEN BAUM IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE MIT FESTLEGUNG DER ART UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.1

5.6 ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.2.1

5.7 ZU PFLANZENDE HECKE IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE UND DEN PRIVATEN BAU-GRUNDSTÜCKEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG MIT FEST-LEGUNG DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2 UND D 2.2 (PRIVATES GRÜN)

5.8 VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

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

6.3 GEPLANTE TRAFOSTATION

7. HINWEISE

7.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

7.2 ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

7.3 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

7.4 725 FLURSTÜCKNUMMER

7.5 1 NUMMER DER PARZELLE

7.6 VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE

7.7 VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

7.8 GEPLANTE STELLPLÄTZE

7.9 415 HÖHENLINIEN MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

7.10 RICHTUNGSPFEILE Z.B. SYMBOL FÜR LINKS- BZW. GERADEAUS-, RECHTSABBIEGESPUR, HALTELINIEN, FAHRBAHNBEGRENZUNGEN

7.11 BÖSCHUNG

7.12 SCHNITTLINIE

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FEST-SETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMAS 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 0,8 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN. ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN WANDPFEILER, DACHÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, ANTRITTSTUFEN, ABFLUSSROHRE, KELLERGRÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GESIMSE, VORDÄCHER, RISALITE, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU ZUR ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 M VORTRETEN.

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 BAU-GRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUS- BREITE, 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 INGESAMT 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 BAU-GRENZEN 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 5,00 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. 2,50 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6,00 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,50 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 AUSSERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND BAULICHE ANLAGEN IM SINNE VON § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO UND PRO BAUGRUNDSTÜCK UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO BIS MAX. 12 m² GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

3.7 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGENAUFFAHRTEN KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKS 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.
TIEFGARAGEN DÜRFEN AN DER HÖCHSTEN STELLE MAX. 1,60M ÜBER DAS NATÜRLICHE GELÄNDE HINAUSRAGEN, AUSBENWÄNDE VON TIEFGARAGEN, DIE ÜBER DAS NATÜRLICHE GELÄNDE HINAUSRAGEN, SIND ANZUBÖSCHEN UND ZU BEPFLANZEN.
TIEFGARAGEN UND IHRE ZUFAHRTEN DÜRFEN DIE GEMÄSS § 21 FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ÜBERSCHREITEN.
EIN SOLCHES ÜBERSCHREITEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 58 BayBO NICHT AUS.

3.8 VOR DEN GARAGEN IST EIN STAURAUM VON MINDESTENS 5 m AUSZUBILDEN.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE IST MARKIERTER HÖHENFESTPUNKT GEMÄß ZIFFER 6.2 GILT ALS BEZUGSPUNKT DIE IN DER PLANZEICHNUNG MARKIERTE STELLE. DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS BEZIEHT SICH AN DER MARKIERTEN STELLE AUF DIE FAHRBAHNÜBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE. DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 20cm ÜBER DER FAHRBAHNÜBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE AN DER MARKIERTEN STELLE LIEGEN.

4.2 FÜR GRUNDSTÜCKE BEI DENEN KEIN MARKIERTER HÖHENFESPUNKT ENTSPRECHEND ZIFFER 4.1 FESTGELEGT IST, WIRD DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOS ÜBER DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT. DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOS DARF MAXIMAL 35cm ÜBER DER ZUVOR DEFINIERTEN STELLE LIEGEN.

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:
SATTELDACH ODER VERSETZTES SATTEL-DACH PULTDACH (HÖHENVERSATZ DER DACHFLÄCHEN AN FIRST).

ALS DACHDECKUNG FÜR EINZELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHDACHSTEINE ZULÄSSIG (AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN) IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRAZIT.

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 BETONDACHDACHSTEINE ZULÄSSIG (AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN).

5.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:
FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND AUSSCHLIESSLICH FLACHDÄCHER (OPTIONAL BEGRÜNT) ZULÄSSIG.

5.3 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL BIS ZU 50 cm UND AN DER TRAUFE BIS ZU 70 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.

5.4 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 LAUT BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN JE GEBÄUDETEIL ERGIBT SICH ZUSÄTZLICH VORSTEHEN VON 1,80 m, BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

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

DIE GAUBEN UND ZWERCHGIEBEL MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.

5.5 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

5.6 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).

5.7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND AUF EIN UNBEDINGT NOTWENDIGES MAßS ZU BEGRENZEN.

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

5.9 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. EINFREIDUNGEN

6.1 EINFREIDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.

6.2 EINFREIDUNGEN SIND MIT EINER HÖHE VON MAX 1,10 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE ZUGELASSEN.

6.3 GESCHLOSSENE EINFREIDUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN. TERRASSENTRENNWÄNDE ENTSPRECHEND DER BayBO SIND ZULÄSSIG.

7. STELLPLÄTZEN

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 BIS MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN.
EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- 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 DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

8. ÜBERFLÄCHENWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER

8.1 PRIVATGRUNDSTÜCKE:
DAS UNVERSCHMUTZTE NIEDERSCHLAGSWASSER (MAX. 13 PUNKTE NACH DWA- M 153) IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU SAMMELN UND IN DEN REGEN- WASSERKANAL EINZULEITEN.
DIES GILT FÜR DIE VERSIEGELTEN FLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MAß BESCHRÄNKT WERDEN.
SÄMTLICHE EINLÄUFE DER HOFFLÄCHEN MÖSSEN MIT SCHLAMMEIMERN AUSGESTATTET SEIN.

8.2 OFFENTLICHER GRUND:
DAS NIEDERSCHLAGSWASSER DER STRASSENBESTRASSEN UND DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN WIRD IN EINEM REGENWASSERKANAL GESAMMELT UND IN REGENRÜCKHALTEBECKEN UNTER BEACHTUNG DER EINSCHLÄGIGEN REGELWERKE (DWA-A 117 UND DWA-M 153) EINGELEITET.

8.3 DRAINAGEWASSER:
DAS ANFALLENDE DRAINAGEWASSER DARF NUR IN AUSNAHMEFÄLLEN IN DEN REGENWASSERKANAL EINGELEITET WERDEN UND BEDARF EINER GESONDERTEN GENEHMIGUNG DER GEMEINDE.

8.4 HANG- UND SCHICHTENWASSER:
ES IST MIT HANG- UND SCHICHTENWASSER ZU RECHNEN.

8.5 PLANUNG:
ES IST GRUNDSÄTZLICH VOR BAUBEGINN EIN ENTWÄSSERUNGSPLAN MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWASSER BEI DER MARKTGEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN.
DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDES NIEDER-SCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF ANGRENZENDE PRIVATGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.

AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIESENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIESENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHG).
DAS ERDGESCHOSS EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT VOR WASSEREINTRITT MINDESTENS 15 CM ÜBER DEM VORHANDENEN GELÄNDE BZW. ÜBER DEM JEWEILIGEN STRASSENNIVEAU LIEGEN UND ALLES UNTER DIESER EBENE MUSS WASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN.

ZUM SCHUTZ DES BESTANDES AUF DER OSTSEITE DES GELTUNGSBEREICHS SIND AN DER ORDNG DURCHGÄNGIGE BETONSOCKEL MIT EINER HÖHE VON MAX 30 cm ÜBER OBERKANTE GELÄNDE ZWINGEND ERFORDERLICH.

8.6 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.

9. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
AUS DEM SCHALLGUTACHTEN VOM 03.05.2019, BL-CONSULT PIENING GmbH FÜR DIE ERSTE HÄUSERZEILE (PARZELLEN 1 - 3) GILT:
SCHLAF- UND KINDER ZIMMER, DIE NUR ÜBER FENSTER IN DER SÜDFASSADE VERFÜGEN, MÜSSEN EINE DER FOLGENDEN SCHUTZMASSNAHMEN AUFWEISEN:
a) AUF DEM ERSTEN UND ZWEITEN STOCK SCHALLDÄMMFENSTER (GESAMTGEWICHT DER FENSTER EINSCHLIEßLICH ROLLADENKASTEN)
b) ES WERDEN MECHANISCHE SCHALLGEDÄMPFTE LÜFTUNGEN EINGEBAUT
(SIEHE HINWEISE / UMWELTBERICHT / BEGRÜNDUNG).

10. ERSCHLIESSUNG
DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUPARZELLEN IST AUSSCHLIESSLICH ÜBER DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN IM BAUGEBIET ZULÄSSIG. DIE DIREKTE ZUFAHRT ZU DEN PARZELLEN VON DER KREISSTRASSE FS 32 AUS IST AUSGESCHLOSSEN.

C. HINWEISE 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 VERTEILER-SCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEKABEL, 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 HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

3. WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGE-SCHLOSSEN SEIN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT ÜBER EIN TRENNSYSTEM.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 F UND ANDEREN) ENTSPRECHEN.

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

5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

5.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 VON KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

5.b DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÖMMUNGSRADIEN 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 LANGEREN RÜCKWÄRTSFAHRT IST EIN WENDEHALTZOURCHLIESSER VON MIND. 18 M, FÜR FEUER- WEHREINSÄTZE MIT EINER GRÖßE DLAUG 25-12 EIN DURCHMESSER VON MIND. 21 M ERFORDERLICH. GEGEBENENFALLS SIND VERKEHRS- BESCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.

6. 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 MAXIMALEN FLÄCHE DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DLK) 23-12 o.ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGS-WEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.
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 IN ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT VERTIEFUNG DARZUSTELLEN.

7. ZUR UNTERSUCHUNG DES BELANGES SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ WURDE DURCH DAS BÜRO BL-CONSULT PIENING GmbH, 85238 PFETTRACH/BEZ. DIE SCHALLTECHNISCHE BEGUTACHTUNG 19-004-02 VOM 03.05.2019 ERSTELLT. DIE ERGEBNISSE SIND DEM GUTACHTEN ZU ENTNEHMEN. ES IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

8. UNVERMEIDBARE LÄRM- STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LANDWIRT-SCHAFTLICHE BETRIEBE SIND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B. NACHT-ARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DULDEN

9. BODENDENKMÄLER. DIE BEI DER V