1. ÄNDERUNG ZUM **BEBAUUNGSPLAN** "BAUMGARTEN NORD-WEST"

Die Gemeinde Nandlstadt, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBL. S. 588), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58) diesen Bebauungsplan als

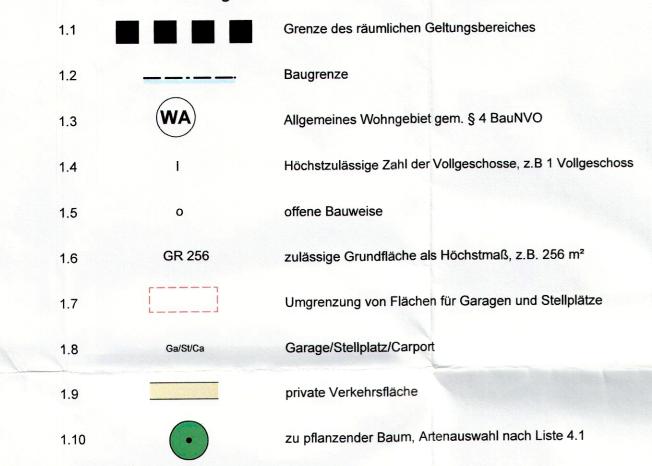
SATZUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplan "Baumgarten Nord-West" der Gemeinde Nandlstadt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 27.01.1969 sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM **BEBAUUNGSPLAN**

Folgende Planzeichen für die Festsetzungen ändern sich in der Darstellung oder werden ergänzt:



2. Folgende Planzeichen für die Hinweise ändern sich in der Darstellung oder werden ergänzt:

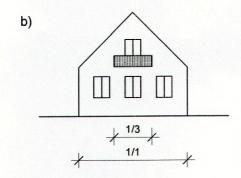
2.1		Grundstücksgrenze mit Grenzstein
2.2		Grundstücksgrenze neu
2.3	Nutzungsart Bauweise Grundfächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
2.4	D, I, UG	Geschossangaben, z.B.Dachgeschoss (D), Erdgeschoss (I), Souterraingeschoss(UG)
2.5	OKFFB = -0.40	Höhenkote - Angabe Höhe des Fertigfussbodens - z.B0.40
2.6	<u>A</u>	Schnittlinien - z.B. Schnitt A-A
2.7	EFH	Einfamilienhaus

- 3. Folgende textliche Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt:
- 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Festsetzung der Wandhöhe, sowie über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. diese werden durch Planzeichen in der Nutzungsschablone (siehe Punkt 2.3) festgesetzt.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt (Punkt 11 im bestehenden Bebauungsplan).
- = ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt (Erdgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss sowie mit Souterraingeschoss bei Haus 1 und 2)
- 3.3 Höhenlage der Gebäude
- 3.3.1 Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist entsprechend den Schnittzeichnungen im Bezug auf OK Erschließungsstrasse festgesetzt
- 3.3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden im Erdgeschoss zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und beträgt 3,30m
- 3.4.1 Die festgesetzte Baugrenze kann durch folgende untergeordnete Bauteile mit einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten
 - a) Erker bis maximal 0,6m Tiefe, und 1/5 der Fassadenlänge b) Balkone als Holz- oder Stahlkonstruktion bis 1,3m Tiefe c) Eingangsüberdachungen und Windfangkonstruktionen bis 1,5m Tiefe und 1/5 der Fassadenlänge d) In Verbindung mit Zwerchgiebeln wird eine Überschreitung der

Baugrenze bis max. 1,5m zugelassen.



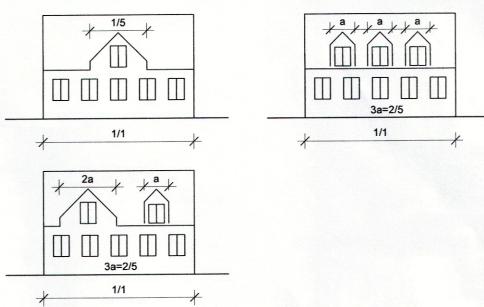
3.4.2 Unbeheizte, erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Nutzfläche von 15m² zulässig. sie dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen (Art.6 BayBO) eingehalten

3.5 Dachform: symmetrisches Satteldach Neigung 38-43°

> Dachform Garagen: Pultdach Neigung 5° bzw. symmetrisches Satteldach (Neigung 38-43°)

Dachaufbauten Als Dachaufbauten sind einzelne Gauben und/oder ein Zwerchgiebel bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/5 der Fassadenlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mind. 1m vom Ortgang entfernt sein.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.



- Dachflächenfenster sind zulässig
- Dachüberstände sind an den Ortgängen bis zu 25 cm, an den Traufen bis zu 50cm zulässig
- Nebenanlagen Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO bis max. 16m² Gesamtnutzfläche zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Fläche vor Garagen ist als Stellplatznachweis nicht zulässig.
- 3.11 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche für Nebenanlagen zulässig.
- 3.12 Für die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke gilt der Art. 57 BayBO (verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von
- 3.13 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren (siehe auch Hinweis 5.4.).

4. Grünordnung

- 4.1 Baumpflanzungen Auf jedem Baugrundstück sind mindestens ein Laubbaum je angefangene 300m² Grundstücksfläche zu pflanzen (siehe Planzeichnung), die Pflanzorte können im Umkreis von 4m verändert werden. Auswahl aus folgender Artenliste: Acer Campestre - Feldahorn Carpinus Betulus - Hainbuche Purnus Avium - Kirsche Malus in Sorten - Zierapfel Pflanzgrößen: Hochstämme STU 16-18 bzw. Sol. 300-350 außerdem sind anrechenbar: Hoch- und Halbstämme von Obstbäumen in handelsüblicher Größe mit mindestens 5m Wuchshöhe, STU 10-12
- Pflanzfrist Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ausgeführt sein.
- Grundstückszufahrten, nachzuweisende Stellplätze und private Verkehresflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen oder Ökodränpflaster) zu erstellen.

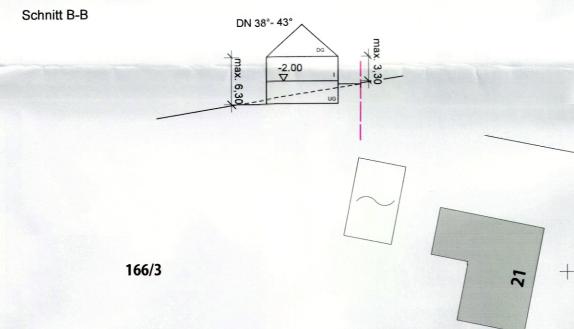
5. Hinweise

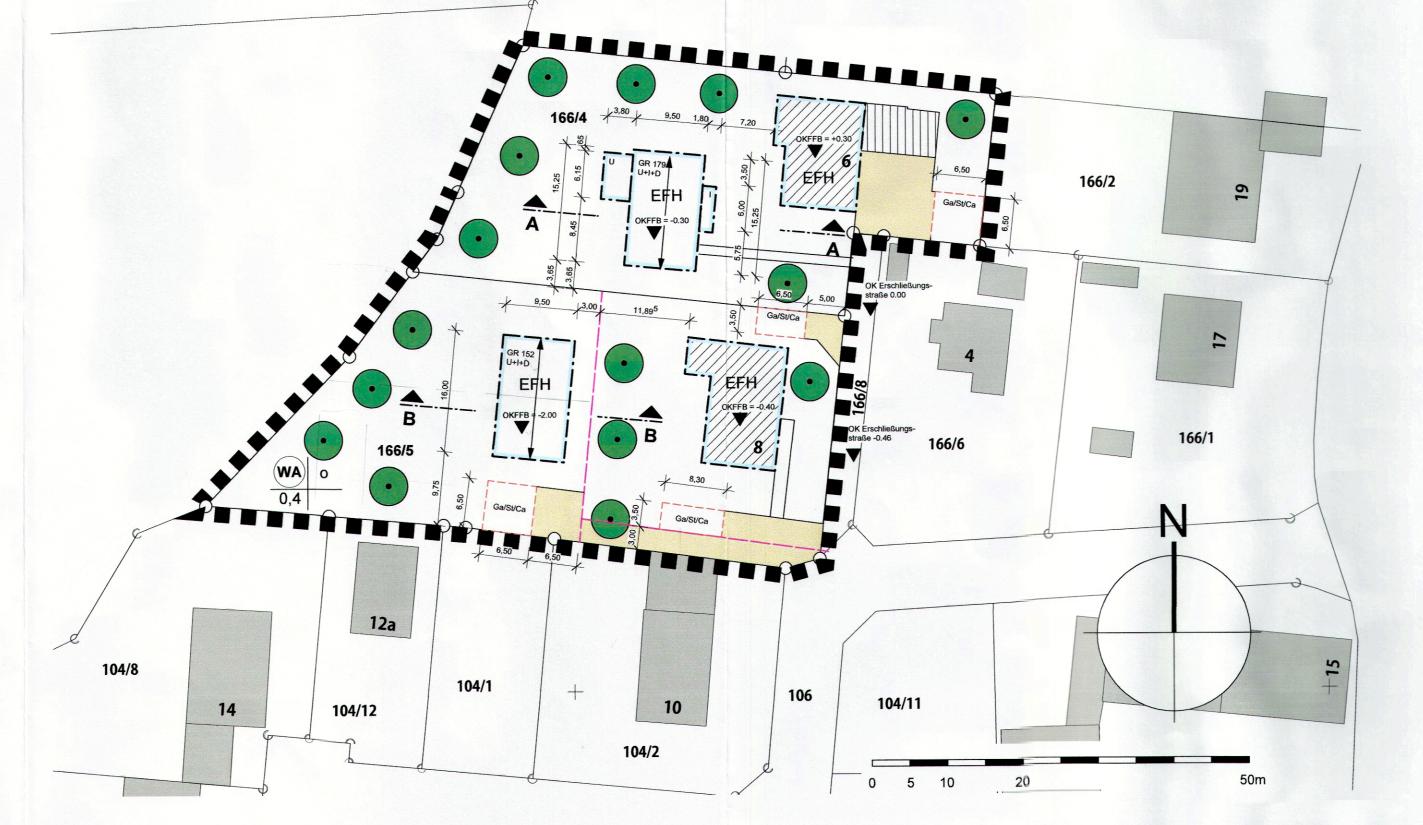
- Die Stellplatzsatzung des Marktes Nandlstadt ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg)
- Wasserversorgung und Entwässerung
- 5.3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die jeweils einschlägigen technischen Regeln zu beachten.
- 5.3.2 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
- Müllentsorgung Die Bereitstellung der Abfallgefäße- und Säcke erfolgt wie bereits für die Anwesen 4, 6 und 8 im Kurvenbereich der Rothmarstraße am Grundstück des Hauses Nr. 10

Systemschnitte

Schnitt A-A

Erschließungsstraße 6.2 Schnitt B-B





7. Verfahrensvermerke

- 7.1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.09.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Wege eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach §13
- 7.2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der von der 1. Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 Satz 1 Fassung vom 30.05.2011 hat in der Zeit vom 14.06.2011 bis 15.07.2011 stattgefunden.
- 7.3. Der Gemeinderat hat nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die geänderte Planfassung vom 26.07.2011 am 08.09.2011 gebilligt. Eine erneute Auslegung nach §4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 20.09.2011 bis 19.10.2011 statt.
- 7.4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss vom 20.11.2011 mit der Planfassung vom 26.07.2011 gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB und die Niederlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 26.10.2011 bis 05.12.2011. Auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in



Nandlstadt, den

LANDKREIS

FREISING

BEBAUUNGSPLAN "BAUMGARTEN NORD-WEST" 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M 1/500 BLATT 1

04.05.2011 **ENTWURF**

GEÄNDERT 30.05.2011

26.07.2011 **GEÄNDERT**

ARCHITEKT

ERSTER BÜRGERMEISTER

