

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 2. Änderung "Baumgarten Nord-West" M 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO
 (S. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 3 BauNVO)
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1 bis 5), werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Zulässige Grund-/Geschoßfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 I V m § 19 BauNVO § 17 I V m § 20 BauNVO	Geschossfläche § 17 I V m § 19 BauNVO § 17 I V m § 20 BauNVO
VA	GRZ: max. 0,40	GRZ: max. 0,60

 2.2 Zahl der Vollgeschosse
 Garagen/Carports/Nebengebäude
 max. 1 Vollgeschoss zulässig
 Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 2.2.2 Wohngebäude
 Ein- oder Zweifamilienhäuser zulässig
 Ein- oder Zweifamilienhäuser zulässig
 max. Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+DG)
 Ein Untergeschoss ist zulässig.
 2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten;
 Art 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
 2.3.1 Wandhöhe
 Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m
 Wohngebäude: Bauplt E + DG max. 3,95 m ab Rohfußboden
 OK EG

Definition:

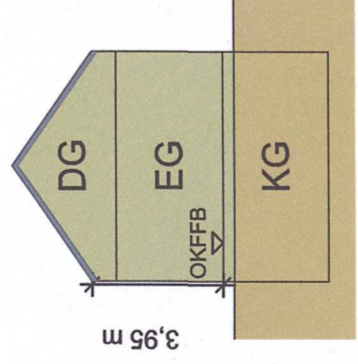
Ersetzen durch: Die Wandhöhe der Hauptbaukörper darf die jeweils mittels Planentwurf festgesetzte Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Höhe des FFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand nicht überschreiten.

- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Die Rohfußbodenoberkante-Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist festgesetzt.
 Diese beträgt ab Bezugspunkt max. 0,30 m über Rohfußboden.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
4. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen
6. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayVO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

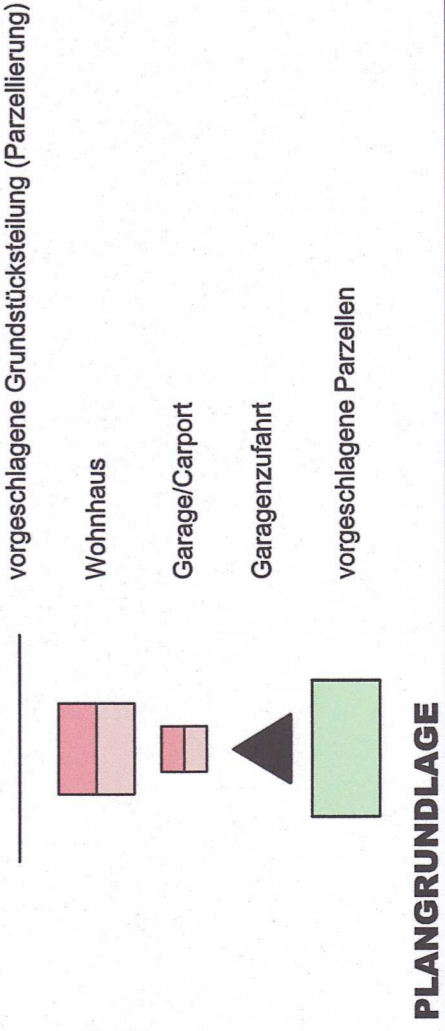
- 6.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
 Dachform: Satteldach (SD) / Flachdach (FD) /
 SD/WD/ZD: max. 38°
 Dachneigung: Ziegler- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit bei SD
 Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
 Bei Flachdach muss das Dach begrünt werden.
 Dachüberstand: Orngang und Traufe max. 1,00 m
 Dachaufbauten: unzulässig
 Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig
 Baufuß: Erdgeschoss und Dachgeschoss
 SD mit DN 35°



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

- 6.1.2 Wohngebäude
 Dachform: Satteldach (SD)
 max. 35°
 Dachneigung: Ziegler- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
 Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
 gliederte Dachdeckungen und Blechdächer sind nicht erlaubt.
 Dachüberstand: Orngang und Traufe max. 1,00 m;
 bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
 Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schiepgauben, max. 3,00 m,
 Anleandergerichte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
 Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;
 turmartige Giebel sind unzulässig
 Wandhöhe: max. 3,95 m bergseitig
- 6.2 Private Verkehrsflächen
 6.2.1 Stauraum
 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



PLANGRUNDLAGE

927

450,00

- 6.3 Anzahl der Stellplätze
 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung.
- 6.4 Gestaltung des Geländes
 Abräumungen (Stützränder und Ausbuchtungen) Geländeerhöhungen wie folgt zuweisen:
 Abhängen/Abschüttungen bis max. 1,20 m, Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,70 m. Zur Straße sind keine Stützränder erlaubt.
 Gemäß § 37 WHG sind Abräumungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Dehlerntwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinflusst werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeänderung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.
7. Mobilisierbare Datenübertragungsmöglichkeiten
 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positionen zu nutzen.
8. Niederschlagswasser
 Das anfallende muss vor Ort versickert werden.
9. Altlasten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen
 Im Planungsbereich sind keine Schadstoffe mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaiger Altlasten sind die im Kataster des Landkreises Freising enthaltenen Altlastenregister des Landkreises Freising durchzuführen.
10. Grundwasser
 Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Regen- bzw. Schichtwasser und Grundwasser zu sichern. Die Grundwasseruntersuchung gemäß Art. 15 BayWVG bei der Herstellung von Gebäuden ist durchzuführen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
11. Einfriednungen
 Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Mäschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,20 m ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel zur Straßenseite max. 0,25 cm.

C) GRÜNORDNUNGSPLAN

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 Nichtförderbare Grundstücksflächen
 Die nichtförderbaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wies- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den dem festgesetzten Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen.
 Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriednungen zulässig.
 Oberbodenabtrag
 Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen darf in der Zeit vom 01.03. bis einsch. 31.07. kein Oberboden abgetragen werden. Sollte baulaubbedingend in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.
- Pflanzmaßnahmen
 Pflege der Gehölzpflanzungen
 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gitteranforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und angeeignet zu entwickeln sind. Je angelegener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
 Artenlisten
 Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.
 Gehölze 1. Ordnung
 Qualität: H. 3cv., mit Ballen, Stü 20/25, Spitz-Ahorn
 Acor planifolius
 Feld-Ahorn
 Hainbuche
 Melus sylvestris
 Prunus avium
 Pyrus communis
 Sorbus aucuparia
 Sorbus arils
 Kornelkirsche
 Roter Hainbühl
 Haselnuss
 Pflaumenblüher
 Liguster
 Gemeine Heckenkirsche
 Hainbuche
 Schlehdorn
 Purpur-Weide
 Korb-Weide
 Schwarzer Holunder
 Weissere-Schneeball
 Zwerchschubel
 Zwergschubel
 Weidenweibchen
 Weidenweibchen
 Weidenweibchen
 Weidenweibchen
 Farnschwamm
 Farnschwamm

6.2 Gestaltung des Geländes

- 6.2.1 Anzahl der Stellplätze
 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung.
- 6.2.2 Gestaltung des Geländes
 Abräumungen (Stützränder und Ausbuchtungen) Geländeerhöhungen wie folgt zuweisen:
 Abhängen/Abschüttungen bis max. 1,20 m, Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,70 m. Zur Straße sind keine Stützränder erlaubt.
 Gemäß § 37 WHG sind Abräumungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Dehlerntwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinflusst werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeänderung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.
7. Mobilisierbare Datenübertragungsmöglichkeiten
 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positionen zu nutzen.
8. Niederschlagswasser
 Das anfallende muss vor Ort versickert werden.
9. Altlasten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen
 Im Planungsbereich sind keine Schadstoffe mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaiger Altlasten sind die im Kataster des Landkreises Freising enthaltenen Altlastenregister des Landkreises Freising durchzuführen.
10. Grundwasser
 Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Regen- bzw. Schichtwasser und Grundwasser zu sichern. Die Grundwasseruntersuchung gemäß Art. 15 BayWVG bei der Herstellung von Gebäuden ist durchzuführen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
11. Einfriednungen
 Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Mäschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,20 m ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel zur Straßenseite max. 0,25 cm.

C) GRÜNORDNUNGSPLAN

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 Nichtförderbare Grundstücksflächen
 Die nichtförderbaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wies- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den dem festgesetzten Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen.
 Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriednungen zulässig.
 Oberbodenabtrag
 Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen darf in der Zeit vom 01.03. bis einsch. 31.07. kein Oberboden abgetragen werden. Sollte baulaubbedingend in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.
- Pflanzmaßnahmen
 Pflege der Gehölzpflanzungen
 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gitteranforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und angeeignet zu entwickeln sind. Je angelegener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
 Artenlisten
 Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.
 Gehölze 1. Ordnung
 Qualität: H. 3cv., mit Ballen, Stü 20/25, Spitz-Ahorn
 Acor planifolius
 Feld-Ahorn
 Hainbuche
 Melus sylvestris
 Prunus avium
 Pyrus communis
 Sorbus aucuparia
 Sorbus arils
 Kornelkirsche
 Roter Hainbühl
 Haselnuss
 Pflaumenblüher
 Liguster
 Gemeine Heckenkirsche
 Hainbuche
 Schlehdorn
 Purpur-Weide
 Korb-Weide
 Schwarzer Holunder
 Weissere-Schneeball
 Zwerchschubel
 Zwergschubel
 Weidenweibchen
 Weidenweibchen
 Weidenweibchen
 Weidenweibchen
 Farnschwamm
 Farnschwamm

6.2 Gestaltung des Geländes

- 6.2.1 Anzahl der Stellplätze
 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung.
- 6.2.2 Gestaltung des Geländes
 Abräumungen (Stützränder und Ausbuchtungen) Geländeerhöhungen wie folgt zuweisen:
 Abhängen/Abschüttungen bis max. 1,20 m, Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,70 m. Zur Straße sind keine Stützränder erlaubt.
 Gemäß § 37 WHG sind Abräumungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Dehlerntwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinflusst werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeänderung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.
7. Mobilisierbare Datenübertragungsmöglichkeiten
 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positionen zu nutzen.
8. Niederschlagswasser
 Das anfallende muss vor Ort versickert werden.
9. Altlasten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen
 Im Planungsbereich sind keine Schadstoffe mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaiger Altlasten sind die im Kataster des Landkreises Freising enthaltenen Altlastenregister des Landkreises Freising durchzuführen.
10. Grundwasser
 Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Regen- bzw. Schichtwasser und Grundwasser zu sichern. Die Grundwasseruntersuchung gemäß Art. 15 BayWVG bei der Herstellung von Gebäuden ist durchzuführen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
11. Einfriednungen
 Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Mäschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,20 m ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel zur Straßenseite max. 0,25 cm.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt hat in der Sitzung vom 15.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Internet bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 03.05.2024 beteiligt.
3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.02.2024 i.V. mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ohne zeichnerische Veränderungen aber mit textlicher Verbesserung der Planfassung vom 22.02.2024 auf der Homepage und in den Ortsteilen von 25.03.2024 bis 03.05.2024.
4. Der Markt Nordstätt hat mit Beschluss vom 25.07.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2024 als Sitzung beschlossen.

Markt Nordstätt, den 2. OKT. 2024

Gerhard Boz
1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Markt Nordstätt, den 2. OKT. 2024

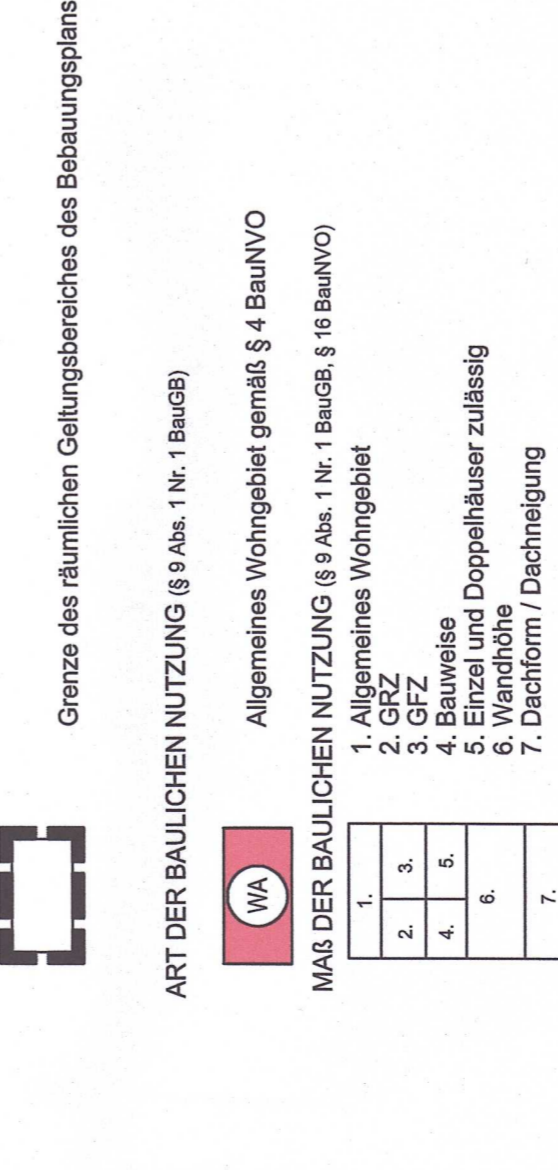
Gerhard Boz
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2. AUG. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich im Internet bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Nordstätt, den 2. OKT. 2024

Gerhard Boz
1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche

Stellplatz

GRÜNFLÄCHEN-ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Ortsrandeingrünung

Wohnhaus

Garage/Carport

Garagenzufahrt

vorgeschlagene Parzellen

best. Flurstücksgrenze

best. Flurnummern

best. Wohngebäude

Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „BAUMGARTEN NORD-WEST“ NACH AUF GRUND REPARATURREGELUNGEN DES § 215A BAUGB IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ENDFASSUNG VOM 22.02.2024

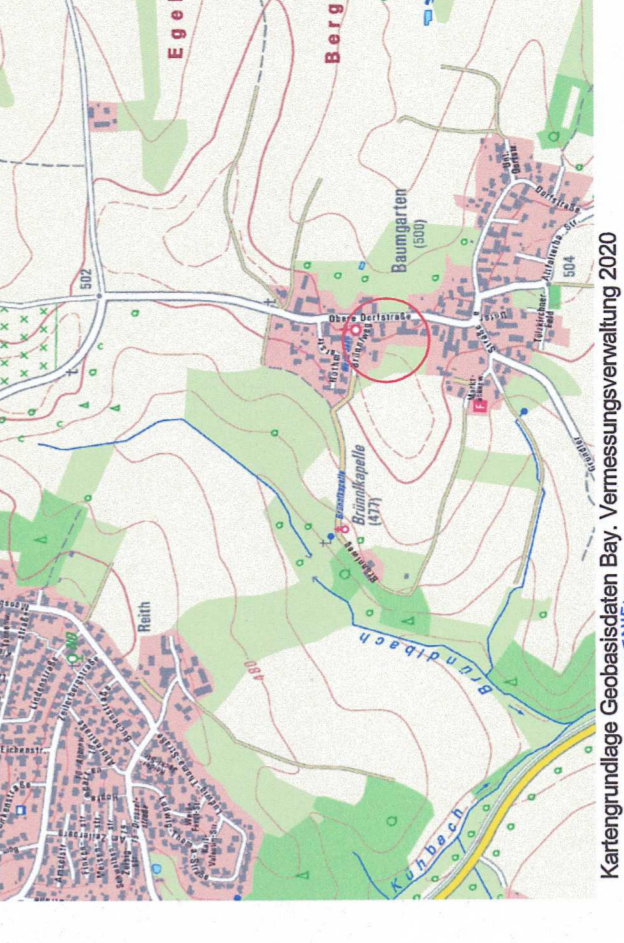
PRÄAMBEL:

Der Markt Nordstätt ist gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.V. (S. 684) (BauNVO) in der Fassung vom 25.05.2024 (GVBl. S. 288), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.2017 (BGBl. I S. 3798), geändert am vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.V. 23.08.2021, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2022 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 25.07.2022 (GVBl. S. 74) als Sitzung.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.07.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Bebauungsplan mit 1. Zeichnungsmittelteil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



mh
 Ingenieurbüro Martin Huber
 Dipl.-Ing. für Bauplanung
 Regensburger Str. 24, 84048 Meinburg
 Tel.: 08751 / 86 80 01 Fax: 08751 / 86 80 88; E-Mail: info@ing-huber.com
 11189

Meinburg, 22.02.2024 / J. Herrmann

Pl.Nr.:2022-225/BBP-Endfassung