

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"KITZBERGER FELD II"

FLURNUMMERN: 422/2, 422/3, 422/4, 422/6, 423

TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN: 422/5, 31/24, 421

ALLE GEMARKUNG NANDLSTADT

1.0 PLANZEICHNUNG: MASSSTAB 1:500

LANDKREIS FREISING

MARKT NANDLSTADT

"KITZBERGER FELD II"

- der Markt Nandlstadt erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 27),
§ 11 BauStättG 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. Nr. 42011 S. 60-165), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 736, BayRS 2003-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 386) geändert worden ist,
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3706), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist,
Verordnung über die Ausarbeitung der Baueinheiten und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 16), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baunutzungspläne.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB, §11 BauNVO)
1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE
1.2 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel mit Gastronomie" (§ 11 BauNVO), mit den Teilgebieten SO1, SO2 und SO3
2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
2.1 Baugrenze
3. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
3.2 privater Fußweg
3.3 Straßenbegrenzungslinie
3.4 Ein- und Ausfahrtbereich Im GE sind bis zu 2 Ausfahrten mit einer max. Länge von 12m zulässig.
3.5 kein Ein- und Ausfahrtbereich
4. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
4.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Müll, Einkaufswagen-Box), Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
4.4 Sichtdreieck
4.5 Freihaltung von Sichtdreiecken Art. 26 BayStrVG
4.6 Anbauverbotszone
4.7 Flächen für Versorgungsanlagen: vorgeschlagener Standort Trafostation
4.8 RRB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB, §11 BauNVO, §8 BauNVO)
1.1 Gewerbegebiet (GE)
Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
- Mülltrennungsanlagen, Schachttische, Mästerien und Bitumenmischanlagen;
- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
- Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestersatzstoffen;
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, CarStorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Beherbergungsbetriebe, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe
Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO):
Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel mit Gastronomie und Apotheke", welches in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in der Teilgebiete SO 1, SO 2, SO 3 gegliedert ist, sind folgende Nutzungen zulässig:
1.2.1 Im Sondergebietsteil 1 (SO 1) ist ein Lebensmittelgeschäft mit einer Gesamtverkauffläche von max. 1.200 m² zulässig.
1.2.2 Im Sondergebietsteil 2 (SO 2) ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkauffläche von max. 800 m² zulässig.
1.2.3 Im Sondergebietsteil 3 (SO 3) ist ein Lebensmittelvollsortiermarkt mit einer Gesamtverkauffläche von max. 1.300 m² zulässig. Ebenso zulässig ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkauffläche von max. 500 m² (räumlich abgetrennt vom Lebensmittelvollsortiermarkt). Weiterhin sind ein Backshop und Café mit einer Gesamtverkauffläche von max. 65 m², ein Imbiss mit einer Gesamtfläche von max. 65 m², sowie eine Apotheke mit einer Gesamtfläche von max. 200m² zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)
2.1 Im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO) sind jeweils zulässig:
2.1.1. Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,6
Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.
2.2 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet gelten für die baulichen Anlagen die folgenden Höhenfestsetzungen:
2.2.1. Wandhöhe SO: max. 10,0 m gemessen von 461,00 m üNN (SO) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.
2.2.2. Wandhöhe GE: max. 9,0 m gemessen von 465,00 m üNN (GE) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.
3. ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
3.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.
3.2 Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen ist ein Grenzabstand einzuhalten.
3.3 Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2,00m zulässig.
4. GESTALTUNG (Art 61 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.1 Als Dachformen sind Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° oder Flachdächer zulässig.
5. ENFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)
5.1 Als Grundstücksanfrierungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- 5. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5.1.1 geplante Gebäude in den SO, Darstellung unverbindlich
5.1.2 geplante Gebäude in den GE, Darstellung unverbindlich
5.2 vorgeschlagene Anordnung von Stellplätzen und Einkaufswagenboxen

- 5.3 Vorschlag für zu begrünende, öffentliche Fläche
5.4 Vorschlag für zu begrünende, private Fläche
5.5 Möglicher Standort: zu pflanzende Baum in privaten Grünflächen mit Festlegung des Standortbereiches; Artenauswahl nur nach Art. 5.4
5.6 Möglicher Standort: zu pflanzende Hecke in privaten Grünflächen mit Festlegung der Arten und des Standortbereiches; siehe Art. 5.4
5.7 zu erhaltende Straßenbäume
5.8 geplante Anlieferzone
5.9 Höhenlinie 1,00 m - Schnitt mit Angabe der Höhe üNN
5.10 vorh. Böschung
5.11 vorgeschlagener Standort für Pylon
5.12 möglicher Standort ÖPNV-Haltestelle
6. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN
6.1 Katasterfestpunkt
6.2 Grundstücksgrenze mit Grenzstein
6.3 Flurstücknummer
6.4 vorhandene Haupt- und Nebengebäude
6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Gewerbegebiet Kitzberger Feld" zuletzt geändert am 31.03.2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB, §11 BauNVO, §8 BauNVO)
1.1 Gewerbegebiet (GE)
Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
- Mülltrennungsanlagen, Schachttische, Mästerien und Bitumenmischanlagen;
- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
- Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestersatzstoffen;
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, CarStorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Beherbergungsbetriebe, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe
Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO):
Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel mit Gastronomie und Apotheke", welches in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in der Teilgebiete SO 1, SO 2, SO 3 gegliedert ist, sind folgende Nutzungen zulässig:
1.2.1 Im Sondergebietsteil 1 (SO 1) ist ein Lebensmittelgeschäft mit einer Gesamtverkauffläche von max. 1.200 m² zulässig.
1.2.2 Im Sondergebietsteil 2 (SO 2) ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkauffläche von max. 800 m² zulässig.
1.2.3 Im Sondergebietsteil 3 (SO 3) ist ein Lebensmittelvollsortiermarkt mit einer Gesamtverkauffläche von max. 1.300 m² zulässig. Ebenso zulässig ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkauffläche von max. 500 m² (räumlich abgetrennt vom Lebensmittelvollsortiermarkt). Weiterhin sind ein Backshop und Café mit einer Gesamtverkauffläche von max. 65 m², ein Imbiss mit einer Gesamtfläche von max. 65 m², sowie eine Apotheke mit einer Gesamtfläche von max. 200m² zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)
2.1 Im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO) sind jeweils zulässig:
2.1.1. Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,6
Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.
2.2 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet gelten für die baulichen Anlagen die folgenden Höhenfestsetzungen:
2.2.1. Wandhöhe SO: max. 10,0 m gemessen von 461,00 m üNN (SO) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.
2.2.2. Wandhöhe GE: max. 9,0 m gemessen von 465,00 m üNN (GE) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.
3. ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
3.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.
3.2 Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen ist ein Grenzabstand einzuhalten.
3.3 Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2,00m zulässig.
4. GESTALTUNG (Art 61 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.1 Als Dachformen sind Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° oder Flachdächer zulässig.
5. ENFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)
5.1 Als Grundstücksanfrierungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.

- 6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
6.1 Eingrünung der Gewerbegebiete und des Sondergebiets:
Als leistungsfähige Randeingrünung sind Großbaumplantagen sowie flächige Gehölzplantagen und Grünflächen als extensive Wiesen anzulegen. Diese Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (keine Düngung).
6.2 Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste nach Punkt 5.4 zu bepflanzen.
6.3 Es ist ein Laubbäum 1. Ordnung als Hochstamm für max. 8 Stellplätze zu pflanzen (vgl. Punkt 5.4, Artenliste, Stammlänge mind. 16-18).
6.4 ARTENLISTE
Baumarten:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweigele
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Eucornymus Europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunde-Rose
Santucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm
Straucharten:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Berberis vulgaris - Berberitze
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweigele
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Eucornymus Europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunde-Rose
Santucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzgröße: v. Str. 100-150 cm
Pflanzabstand: 1,5m; Reihenabstand: 1m; Gehölze sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück derselben Art zu pflanzen.
6.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Vermeidungsmaßnahme V1:
Rodungsarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
Vermeidungsmaßnahme V2:
Der Beginn der Räumungsarbeiten (Abschieben des Oberbodens) des Baufeldes ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsonnenorte auf Brutvorkommen vorhanden sind. Sofern der Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegeleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Vorkolonistbestand entsteht. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überbearbeitung mit Plug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.
Vermeidungsmaßnahme V3:
Verwendung von inerten/elektrischen Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten.
Vermeidungsmaßnahme V4:
Die Beleuchtung der Baustelle ist vom 01. April bis 01. Oktober zu vermeiden.
Vermeidungsmaßnahme V5:
Entstehende Erdhaufen oder Vertiefungen, die zu Pflanzbildung führen können, sind möglichst zügig einzubeauen, damit sie nicht von Amphibien und Reptilien besiedelt werden können.
6.6 Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer Blumen-Kräuterwiese (Sesqui autchotone Herkunf) einzusäen.
6.7 Der als "zu erhalten" festgesetzte Baumbestand ist während des Baustellenbetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Regelwerke sind dabei zu berücksichtigen:
DIN 19520, zur Baum\_ras-tp4.
6.8 Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzungen ist, wenn möglich bei Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Planperiode.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen, bis zu ihrer Bestandsicherung entsprechend zu pflegen und gegen Wildschäden zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
7. VERBEANLAGEN
In dem sonstigen Sondergebiet (SO) ist innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen 2.1) und der Umgrenzung für bauliche Nebenanlagen (Planzeichen 4.2) Versenlagen in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie ein Werbeplon zulässig. Die Höhe des Pylons und der Fahnenmaste beträgt max. 12 m, gemessen von der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Pylon bzw. Oberkante Fahnen. Die Höhe der Schilder beträgt max. 4 m, gemessen von der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Schild.
8. STELLPLÄTZE
8.1 Stellplätze, ihre Zuwegungen und Fahrgassen sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen (s. Planzeichen 2.1) und der Umgrenzung für Stellplätze, Zuwegung und Fahrgassen zulässig (s. Planzeichen 4.2).
8.2 Im SO ist abweichend von der Maßstäbe ein Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche erforderlich. Im GE gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung des Marktes Nandlstadt i.V.m. den Regelungen der Maßstäbe in der jeweils gültigen Fassung.
9. IMMISSIONSSCHUTZ
SO: L<sub>eq</sub> = 60 / 45 db tags / nachts
GE: L<sub>eq</sub> = 60 / 45 db tags / nachts
9.1 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 in Höhe der im Plan für die Flächen eingetragenen Werte nicht überschreiten.
9.2 Die Prüfung der Einhaltung der Lärmvorschriften erfolgt nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde (näheres siehe Hinweise und Begründung).
9.3 Die aufgeführte Norm ist beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

TEXTLICHE HINWEISE

- A WASSER
A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
A.2 Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
A.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVÖW-Regelwerk, Hinweis GV 125, zu beachten.
A.4 Niederschlagswasser
Öffentlicher Grund:
Das Niederschlagswasser der bereits bestehenden Erschließungsstraßen und der öffentlichen Flächen wird wie bisher über offene Gräben gesammelt und anschließend in den Kitzbach eingeleitet.
Privatgrundstücke:
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln und kann gedrosselt in den Kitzbach eingeleitet werden. Eine entsprechende Gestaltung zur Unterquerung der Kreisstraße FS32 sollte mit dem Tiefbauamt des LRA Freising abgestimmt werden.
Dabei sollte die versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.
A.5 Planung:
Es ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.
Es ist grundsätzlich mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser bei der Marktgemeindeverwaltung vorzulegen.
Das Grundstück sollte so gestaltet werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den öffentlichen Grund oder auf angrenzende Privatgrundstücke gelangen kann.

ENERGIE UND ERSCHLIESSUNG

- B.1 Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.
B.2 Der Markt Nandlstadt bekennt sich zu den Zielen des Natur- und Klimaschutz. Den Grundstücksgegnern wird daher die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) empfohlen und sollte der Nutzung nicht-erneuerbarer Energien vorgezogen werden. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Bei der Orientierung der Gebäudedachflächen und deren baulicher Gestaltung soll der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaik frühzeitig planerisch berücksichtigt werden. Dachaufbauten (Gauben) und Dachdurchdringungen (z.B. Entlüftungen) sind daher auf das technisch notwendige Maß beschränkt und auf der solar wirksamer nutzbaren Dachseite (Norden) angeordnet werden.
B.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur schlankere Strücker zu verwenden. Bäume und leibwurzlose Strücker sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m bedereits von Kabeltrassen fernzuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
B.4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigung und Stromversorgung angeschlossen sein.
Auf die Vorgaben der Abfallsatzung des Landkreises Freising sei hingewiesen.
Die Grundstücksentwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt getrennt.
Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff. und anderen) entsprechen.

DENKMALSCHUTZ

- C.1 Aufgeführten Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Entdeckung unverändert zu belassen.
D. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Strauchbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGöB verwiesen.
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Strauchbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB

- Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begründen.
F. PFLANZENHANDLUNGSMITTEL
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen nicht zulässig.
G. Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen Din-Vorschriften sind zu beachten (z.B. DIN 4109, Fassung 1989 / Deutsches Institut für e.V.) über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können beim Markt Nandlstadt eingesehen werden.
H. IMMISSIONSSCHUTZ
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist auf Basis der Ermächtigung der BauVorV § 1 mit der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Freising die Vorlage eines Lärm- und Schwingungsberichts zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) (vom 26.06.1998) abzustimmen.
Die zulässige Lärmbelastung von Gebäudefassaden im Gewerbegebiet liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1. Dienestgeräusch beträgt das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Büroräumen R<sub>w,plus</sub> = 35 db. Der Nachweis der Einhaltung kann mit dem Verfahren der DIN 4109-1-2 erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktrat des Markt Nandlstadt hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kitzberger Feld II" beschlossen. Der Aufstellungbeschluss wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwettbewerb des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwettbewerb des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
6. Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss des Markttrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nandlstadt, den .....
- Siegel- Gerhard Betz
erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Heilsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Markt Verwaltung 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.

Markt Nandlstadt, den .....
- Siegel- Gerhard Betz
erster Bürgermeister

Die Grundstücksentwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt getrennt.
Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff. und anderen) entsprechen.

C. DENKMALSCHUTZ
C.1 Aufgeführten Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Entdeckung unverändert zu belassen.

D. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Strauchbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGöB verwiesen.
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Strauchbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

E. SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begründen.

F. PFLANZENHANDLUNGSMITTEL
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen nicht zulässig.

G. Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen Din-Vorschriften sind zu beachten (z.B. DIN 4109, Fassung 1989 / Deutsches Institut für e.V.) über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können beim Markt Nandlstadt eingesehen werden.

H. IMMISSIONSSCHUTZ
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist auf Basis der Ermächtigung der BauVorV § 1 mit der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Freising die Vorlage eines Lärm- und Schwingungsberichts zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) (vom 26.06.1998) abzustimmen.

Die zulässige Lärmbelastung von Gebäudefassaden im Gewerbegebiet liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1. Dienestgeräusch beträgt das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Büroräumen R<sub>w,plus</sub> = 35 db. Der Nachweis der Einhaltung kann mit dem Verfahren der DIN 4109-1-2 erfolgen.

"KITZBERGER FELD II"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:500 BLATT 1

ENTWURF 16.11.2023
GEÄNDERT 28.11.2024

WACKER ARCHITEKT - STADTPLANER
GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER
Peter Wacker
Michael Wacker
Architekt VFA
Architekt VFA