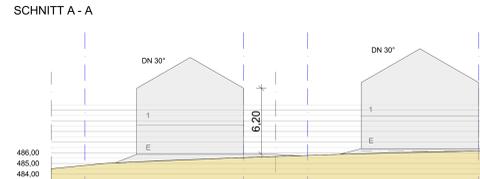


# BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "AIGLSDORF - NORD"

FLURNUMMERN: 781/2, 781/3, TEILFLÄCHE DER FLURNUMMERN 781/4 UND 771/1  
ALLE GEMARKUNG GEMARKUNG FIGLSDORF

## PLANZEICHNUNG



BEISPIELBEBAUUNG

# MARKT NANDLSTADT LANDKREIS FREISING

## BEBAUUNGSPLAN "AIGLSDORF - NORD"

DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.12.2023 (BGBl. I S. 394);
- § 11 EINHEINIG 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 791-14), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 ABS. 97 VOM 04.06.2024 (GVBl. S. 88) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DURCH ARTIKEL 48 DES GESETZES VOM 23. OKTOBER 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1988 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 ABS. 6 VOM 4. JUNI 2024 (GVBl. S. 98);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 5 DES GESETZES VOM 23. JULI 2024 (GVBl. S. 257);
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER BAUGESTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNV) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH § 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 BAULEITPLÄNE.

### A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 2.1 Nutzungsschablone

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (=GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. GRZ <math>\leq 0,4</math>)	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HAUPT- UND NEBENANLAGEN
0,4	max. 30°

ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. oE)	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. 6,20m)
oE	6,20 m
  - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNV
  - oE OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR EINZELHÄUSER
  - oD OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND DOPPELHÄUSER
- 2.2 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
3. **ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN**
  - 3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN
  - 3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (z.B. MÜLLI, GARAGEN, STELLPLATZ UND CARPORTS (§§ Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 3.3 FIRSTRICHTUNG DER ZUPLANENDEN GEBÄUDE
4. **VERKEHRSLÄCHEN**
  - 4.1 OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
  - 4.2 PRIVATWEG
  - 4.3 FUSSWEG
  - 4.4 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
  - 4.5 EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH
5. **GRÜNLÄCHEN**
  - 5.1 PRIVATE GRÜNLÄCHE
    - ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.1.1
    - ZU PFLANZENDE HECKE IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2
  - 5.2 VORHANDENER ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND
  - 5.3 ANGRENZENDER GEHÖLZBESTAND
6. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 6.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
  - 6.2 781/3 FLURSTÜCKNUMMER
  - 6.3 VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
  - 6.4 BEBAUUNGSVORSCHLAG
  - 6.5 HÖHENLINIE
  - 6.6 SCHNITTLINIE (z.B. A - A)
  - 6.7 HOHENFESTSETZUNG MIT ANGABE DER HÖHE IN METERN U. N

## B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - 1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNV
  2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE**
    - 2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HOCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL. DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHNEN IN DER NUTZUNGS-SCHABLONE NACH ZIFF. A.2.1 FESTGESETZT.
  - 2.2 DIE IN DER NUTZUNGS-SCHABLONE UNTER A ZIFFER 2.1 FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN DÜRFEN DURCH DIE GRUNDLÄCHEN, DER IN § 1 ABS. 4 SÄTZE 1, 2, 3, 4 UND 5 BAYBO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,6 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
  - 2.3 MAXIMALE ANZAHL DER WOHNNEHITEN AUF FLURNUMMER 781/3: 2 WE; MAXIMALE ANZAHL DER WOHNNEHITEN AUF FLURNUMMER 781/4: 1 WE
3. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN**
- 3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 Abs. 3 Sätze 2, 3 BauNV IN GERINGFÜGIGEM AUSMAß ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE IM VERHÄLTNIß ZU DER ZUGESCHRIEBENEN AUSSENWAND UNTERGESCHRIEBEN SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 M VORTRETEN. ZU DEN UNTERGESCHRIEBENEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN: WANDPFILER, DACH-ÜBERSTÄNDE, FENSTERBANKEN, ANTRITTSSTUFEN, ABFLUSSROHRE, KELLERSTÄMME, STÜPFEN AN KOLLEKTORANGABEN, FENSTERLÜGEL, UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GEMISSE, VORDÄCHER, RISALITE.
- 3.2 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ENGESCHLOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN AUSSENFLÄCHEN ÜBERGEMISST VERKASST SIND (WINTERGARTEN), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERÄNDEREN ÜBER DIE BAUGRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 10 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCCH PRO ENGESCHLOSSIGEN 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 INSGESAMT 3,00 M (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE HOHE DARF DABEI 3,70 M ÜBER OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 3.3 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 10 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCCH 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 GEBÄUDETEILE IST SENE AUßERE ABWICKLUNG BIS ZU 0,60 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, JEDOCCH PRO BALKON MAX. 5,0 M, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,00 M, ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDETEILE IST SENE AUßERE ABWICKLUNG BIS ZU 5,00 M, ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

5. **ÄUSSERE GESTALTUNG**
  - 5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG: DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-SCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN. ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT, BUNDELBRÄUN, GRAU UND ANTHRIZIT. DACHHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.
  - 5.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG: DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-SCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN. ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT, BUNDELBRÄUN, GRAU UND ANTHRIZIT. DACHHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.
  - 5.3 DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, EINHEITLICHER DACHDECKUNG UND DACHFARBE, FASSADENGESTALTUNG UND FASSADENMATERIAL SOWIE EINHEITLICHEN DACHHAUFBAUTEN ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG, DAVON AUSGENOMMEN SIND DACHHAUFBAUTEN.
  - 5.4 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG: DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-SCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN. ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT, BUNDELBRÄUN, GRAU UND ANTHRIZIT. DACHHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.
  - 5.5 ABRABLUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND AUF EIN UNBEDINGT NOTWENDIGES MASS ZU BEGRENZEN.
  - 5.6 STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,20 M ZUGELASSEN.
  - 5.7 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.
  6. **ENRIEDUNGEN**
  - 6.1 ENFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SKOKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.
  - 6.2 ENFRIEDUNGEN SIND MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,20 M ÜBER DER GELANDE OBERFLÄCHE ZUGELASSEN.
  - 6.3 GESCHLOSSENE ENFRIEDUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN.
7. **WASSERWIRTSCHAFT**
- 7.1 NIEDERSCHLAGSWASSER NIEDERSCHLAGSWASSER SOLL AUF DEM GRUNDSTÜCK VERSICKERT WERDEN. IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES KANN HANG-, SCHICHT- UND GRUNDWASSER ANFALLEN. DIE BEBAUUNG IST DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN DAGEGEN ZU SCHÜTZEN.
- 7.2 **ABWASSER** DER ORTSTEIL AIGLSDORF GEHÖRT ZU DEN SOGENANNEN „BEZEICHNETEN GEBIETEN“ DES LANDKREISES FREISING, GEBIETSKLASSE III.

## C. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE NANDLSTADT IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
2. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND AUSREICHEND GEGEN GRUND-, HANG- UND SCHICHTENWASSER ZU SICHERN.
3. **ALLGEMEINE BELANGE DES ABWÄHRENDEN BRANDSCHUTZES:**
  - a. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERARBEITEN (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEBEHNENFALLS IST DER LOSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND NICHTRITVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEZEUGNIZCHEN.
  - b. HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADII USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR, JEDERWEI UNGESICHERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN, DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DM 14 090 - FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN VERNIESEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ANSTAND VON HÖCHSTENS 10 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHEN ERREICHBAR SIND. BEI BODKASSEN IST DARAUf ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDHAMMER“ AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEPFLATZ MIT BREITEN VON MIN. 10 m FÜR FEUERWEHRANSTÄTTE MIT EINER DREHLEITER DLK 23-T2 EIN DURCHMESSER VON MIN. 21 m ERFORDERLICH. GEBEHNENFALLS SIND VERKEHRSSCHNITTSTÄNDE (HALTVERBOT) ZU VERFÜGEN.
  - c. AUS AUFFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEIF VON EINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUSENZE KANN DER ZWEIFTE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN. WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DLK 23-T2 O.Ä.) VERFÜGT, SOFERN INNERHALB DER HILFSPRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEIFTE RETTUNGSWEG MAXIMAL 6,20 M HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR FLURNUMMER 781/2 LIEGT BEI 485,85 M U. N. DER HOHENBEZUGSPUNKT FÜR FLURNUMMER 781/3 LIEGT BEI 486,40 M U. N. DER HOHENBEZUGSPUNKT FÜR FLURNUMMER 781/4 LIEGT BEI 485,85 M U. N. DER ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS MUSS AUF DER HÖHE DES HÖHENBEZUGSPUNKTES LIEGEN.
4. **WANDHÖHEN** DIE WANDHÖHE DES WOHNGEBÄUDES AUS DEM HÖHENBEZUGSPUNKT BETRÄGT MAXIMAL 6,20 M. HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR FLURNUMMER 781/2 LIEGT BEI 485,85 M U. N. DER HOHENBEZUGSPUNKT FÜR FLURNUMMER 781/3 LIEGT BEI 486,40 M U. N. DER HOHENBEZUGSPUNKT FÜR FLURNUMMER 781/4 LIEGT BEI 485,85 M U. N. DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN WIRD AB DEM MARKIERTEN BEZUGSPUNKT BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAFPEISCHEN AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.
5. **AUSßERE GESTALTUNG**
  - 5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG: DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-SCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.
  - 5.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG: DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-SCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN. ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT, BUNDELBRÄUN, GRAU UND ANTHRIZIT. DACHHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.
  - 5.3 DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, EINHEITLICHER DACHDECKUNG UND DACHFARBE, FASSADENGESTALTUNG UND FASSADENMATERIAL SOWIE EINHEITLICHEN DACHHAUFBAUTEN ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG, DAVON AUSGENOMMEN SIND DACHHAUFBAUTEN.
  - 5.4 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG: DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS-SCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN. ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT, BUNDELBRÄUN, GRAU UND ANTHRIZIT. DACHHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.
  - 5.5 ABRABLUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND AUF EIN UNBEDINGT NOTWENDIGES MASS ZU BEGRENZEN.
  - 5.6 STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,20 M ZUGELASSEN.
  - 5.7 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.
6. **ENRIEDUNGEN**
- 6.1 ENFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SKOKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN SIND SOCKEL ZULÄSSIG.
- 6.2 ENFRIEDUNGEN SIND MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,20 M ÜBER DER GELANDE OBERFLÄCHE ZUGELASSEN.
- 6.3 GESCHLOSSENE ENFRIEDUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN.
7. **WASSERWIRTSCHAFT**
- 7.1 NIEDERSCHLAGSWASSER NIEDERSCHLAGSWASSER SOLL AUF DEM GRUNDSTÜCK VERSICKERT WERDEN. IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES KANN HANG-, SCHICHT- UND GRUNDWASSER ANFALLEN. DIE BEBAUUNG IST DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN DAGEGEN ZU SCHÜTZEN.
- 7.2 **ABWASSER** DER ORTSTEIL AIGLSDORF GEHÖRT ZU DEN SOGENANNEN „BEZEICHNETEN GEBIETEN“ DES LANDKREISES FREISING, GEBIETSKLASSE III.

## D GRÜNDORDNUNG

1. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE**
  - 1.1 BAUMPFLANZUNGEN JE BAUGRUNDSTÜCK SIND ZWEIF LAUBBÄUME ZU PFLANZEN (SIEHE PLANZEICHNUNG). DER PFLANZORT KANN IM UMRKES VON 4 m VERÄNDERT WERDEN. AUSWAHL AUS FOLGENDER ARTENLISTE:
    - ACER CAMPESTRIS - FELDAHORN
    - CARPINUS BETULICUS - HAINBIRCHE
    - CRATÆGUS LAVALLEI - APFEL-DORN
    - FRAXINUS AXILLIS - VOEGEL-KIRSCH
    - SORBUS AUCUPARIA - EBERSICHE
    - GRUNDLÄCHENZÄHL
    - MEHRE BEIERE PFLANZGRÖßEN: HOCHSTÄMME STU 12-14 BZW. SOL. 300-350 AUßERDEM SIND ANREICHBAR HOCH- UND HALBSTÄMME VON OBSTBÄUMEN MIT MINDESTENS 5 M WUCHSHÖHE, STU 10-12.
  - 1.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
    - BERBERIS VULGARIS - BERBERITZE
    - CORNUS MAS - KORNEIKRISCH
    - CORYLUS AVELLANA - HASEL
    - LIGUSTRUM VULGARE - LIQUSTER
    - ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
    - SAUX CAPREA - SAUWIGLER
    - VERBONUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
  - 1.3 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGEEIGNETER IMMIGRIERTER GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTÄTTET.
  - 1.4 PFLANZFRIST FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.
  - 1.5 PKW-STELLPLATZE UND ZUFÄHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.
  - 1.6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN: BAUMFÄLLUNGEN DÜRFEN NUR IN DER ZEIT ZWISCHEN 1. OKTOBER UND 28. FEBRUAR DURCHFÜHRT WERDEN.
  - 1.7 DIE AUSGLEICHSFLÄCHE (447 QM) WIRD AUF FLURNUMMER 889, GEMÄRKUNG NANDLSTADT, MARKT NANDLSTADT AUSGEWIESEN. SIE IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND WIRD IM VERBUNDLICH ZUGESCHRIEBEN. SIE IST VOR SATZUNGSBESCHLUS DINGLICH ZU SICHERN UND DEM LANDRATSAMT FREISING, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. DIE MASSNAHMEN AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE SIND IM AUSGLEICHSPLAN UND IN DER BEGRÜNDUNG NAHER ERLÄUTERT (ÜBERAUFWERTUNG DES MAJOREN BACHES MIT GEHÖLZPFLANZUNGEN UND ENTWICKLUNG VON HOCHSTAUNENLUREN)
2. **HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNDORDNUNGSPLAN:**
  - 2.1 FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLEETERPFLANZEN ZU BEGRÜNDEN.
  - 2.2 ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.
  - 2.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.
  - 2.4 ANFALLENDES ERDMATERIAL IM ZUGER DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFÜHREN UND FACISERTECHT ZU ENTSORGEN.
  - 2.5 DIE ENPLANETEN BAUMMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU ERGOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:
    - GEM. § 1 ABS. 2 SÄTZE 2 B NATSCH HEBEN BAUMMASSNAHMEN UNTER „GROSSMÖGLICHER ROCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERWÖGEN
    - NACH STRARK-REGENEINGEMISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMMASCHINEN AUF ACKER-, GRUN- UND RIHOBODENLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDICHTUNG ZU UNTERLASSEN (Vgl. § 1 ABS. 3 SÄTZE 2 B NATSCH).
    - GEM. § 2 ABS. 1 B NATSCH IST SICH GENEHRLICH SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMWÄNDEN UNVERMEIDBAR BEENTRÄCHTIGT WERDEN.
    - ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SÄTZE 1 B NATSCH IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LICHTMITTELN ZU BELICHTEN. GENEHRLICH SIND BAUMMASSNAHMEN IN DAMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCCH ZU VERMEIDEN.
    - BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM ..... GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ..... ÖRTSÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.
2. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" IN DER FASSUNG VOM ..... WURDEN DIE BEFÖRDERTEN SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" IN DER FASSUNG VOM ..... WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
4. DER MARKT NANDLSTADT HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTRATES VOM ..... DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
- NANDLSTADT, DEN ..... -SIEGEL- GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER
5. DAS LANDRATSAMT FREISING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM ..... AZ ..... GEMÄSS § 10 ABS. 2 BauGB GENEHMIGT.
6. AUSGEFERTIGT: NANDLSTADT, DEN ..... -SIEGEL- GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER
7. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "AIGLSDORF - NORD" WURDE AM ..... GEMÄSS § 10 ABS. 1 HAUPTSATZ 2 BauGB ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÖFFENTLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER GEMEINDE ZU BEGRIFFENHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBESEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSFOLGE DES § 44 ABS. 3 SÄTZE 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BauGB UND DIE §§ 214 UND 215 BauGB WIRD HINGEWIESEN.
- NANDLSTADT, DEN ..... -SIEGEL- GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER

## BLATT 1 MARKT LANDKREIS NANDLSTADT FREISING BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "AIGLSDORF - NORD"

### BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF GESATZT 28.01.2025

WACKER ARCHITEKT - STADTPLANER GERHARD BETZ ERSTER BÜRGERMEISTER

**Wacker** Architekt VFA  
 Peter Wacker Michael Wacker  
 Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Techniker  
 Architekt VFA  
 Gabelstraße 10 93040 Weiden  
 93040 Weiden 09361 9000-100  
 www.wacker-arch.de info@wacker-arch.de  
 Fax: 09361 9000-22