

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



Quellenvermerk: „Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung“

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. 4 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 271),
- § 11 BauStättG in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 42011, S. 52-115), 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 vom 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 1988 (GVBl. S. 736, BayStättG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 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. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1960 (BGBl. I S. 56), 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 Baulinien.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE
- Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel mit Gastronomie" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO), mit den Teilgebieten SO 1, SO 2 und SO 3
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- privater Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich Im GE sind bis zu 2 Ausfahrten mit einer max. Länge von 12m zulässig.
- kein Ein- und Ausfahrtbereich
- SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Müll, Einkaufswagen-Box), Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck
- Freihaltung von Sichtdreiecken Art. 26 BayStättG Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Sichtverhältnisse bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen mit dem öffentlichen Verkehr dienenden Eisenbahnen dadurch beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für höhengleiche Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage. Die Sichtflächen sind von jeder Bepflanzung, höher als 80 cm, freizuhalten.
- Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete innerhalb des SO "Einzelhandel mit Gastronomie"
- Anbauverbotzone
- Flächen für Versorgungsanlagen: vorgeschlagener Standort Trafostation
- Vorgeschlagene Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAME
  - geplante Gebäude in den SO, Darstellung unverbindlich
  - geplante Gebäude in den GE, Darstellung unverbindlich
  - vorgeschlagene Anordnung von Stellplätzen und Einkaufswagenboxen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)
  - Im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO) sind jeweils zulässig:
  - 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.
  - Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet gelten für die baulichen Anlagen die folgenden Höhenfestsetzungen:
  - Wandhöhe SO: max. 10,0 m gemessen von 461,00 m üNN (SO) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Altba.
  - Wandhöhe GE: max. 9,0 m gemessen von 465,00 m üNN (GE) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Altba.
- ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.
  - Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen ist ein Grenzabstand einzuhalten.
  - Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2,00m zulässig.
  - GESTALTUNG (Art 61 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
  - Als Dachformen sind Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° oder Flachdächer zulässig.
- EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)
  - Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.

- Vorschlag für zu begrünende, öffentliche Fläche
- Vorschlag für zu begründende, private Fläche
- Möglicher Standort: zu pflanzender Baum in privaten Grünflächen mit Festlegung des Standortbereiches; Artenauswahl nur nach Artikel 5.4
- Möglicher Standort: zu pflanzende Hecke in privaten Grünflächen mit Festlegung der Arten und des Standortbereiches; siehe Artikel 5.4
- zu erhaltende Straßenbäume
- geplante Anlieferzone
- Höhenlinie 1,00 m - Schritt mit Angabe der Höhe üNN
- vorn. Böschung
- Pylon
- möglicher Standort ÖPNV-Haltestelle

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- Katasterfestpunkt
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücknummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Gewerbegebiet Kitzberger Feld" zuletzt geändert am 31.03.2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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)
  - Gewerbegebiet (GE)
  - Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
  - 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
    - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
    - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
    - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlamm;
    - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
    - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbesterzeugnissen;
    - Lagerplätze als selbständige AnlagenBetriebe 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, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
  - Vergnügungssstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen, 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.
- 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 die 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 Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 1.2.2 Im Sondergebietsteil 2 (SO 2) ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 1.2.3 Im Sondergebietsteil 3 (SO 3) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> zulässig. Ebenso zulässig ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> (räumlich abgetrennt vom Lebensmittelvollsortimenter). Weiterhin sind ein Backshop und Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 65 m<sup>2</sup> ein Imbiss mit einer Gesamtfläche von max. 65 m<sup>2</sup>, sowie eine Apotheke mit einer Gesamtfläche von max. 200m<sup>2</sup> zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)
  - 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 Altba.
  - 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 Altba.
- ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.
  - Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen ist ein Grenzabstand einzuhalten.
  - Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2,00m zulässig.
  - GESTALTUNG (Art 61 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)
  - Als Dachformen sind Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° oder Flachdächer zulässig.
- EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)
  - Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.

- 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)
  - Eingrünung der Gewerbegebiete und des Sondergebiets: Als leistungsfähige Randeingrünung sind Großbaumpflanzungen sowie flächige Gehölzpflanzungen und Grünflächen als extensive Wiesen anzulegen. Diese Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mahlen (keine Düngung).
  - Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste unter Punkt 5.4 zu bepflanzen.
  - Es ist ein Laubb Baum 1. Ordnung als Hochstamm für max. 8 Stellplätze zu pflanzen (vgl. Punkt 5.4, Artenliste, Stammlänge mind. 16-18).
  - ARTENLISTE
  - Baumarten:
    - Acer campestre - Feld-Ahorn
    - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
    - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Cornus sanguinea - Hartweige
    - Corylus avellana - Haselnuß
    - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
    - Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen
    - Ligustrum vulgare - Liguster
    - Prunus spinosa - Schlehe
    - Rosa canina - Hund-Rose
    - Sambucus nigra - Holunder
    - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
    - Viburnum opulus - Gemeiner SchneeballPflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm
  - Straucharten:
    - Acer campestre - Feld-Ahorn
    - Berberis vulgaris - Berberitze
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Cornus sanguinea - Hartweige
    - Corylus avellana - Haselnuß
    - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
    - Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen
    - Ligustrum vulgare - Liguster
    - Prunus spinosa - Schlehe
    - Rosa canina - Hund-Rose
    - Sambucus nigra - Holunder
    - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
    - Viburnum opulus - Gemeiner SchneeballPflanzgröße: v. Str. 100-150 cm
  - Pflanzabstand: 1,5m; Reihenabstand: 1m; Gehölze sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück gesessen Art zu pflanzen.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
  - Vermeidungsmaßnahme V1: Rodungsarbeiten und Gehölzschmittmaßnahmen 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 Brutvere oder Verdachtsmomente auf Brut vorhanden sind. Sofern der Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Vortotalsatzbestand zerstört. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überarbeitung mit Plug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.
  - Vermeidungsmaßnahme V3: Verwendung von inaktiven Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten.
  - Vermeidungsmaßnahme V4: Sichtliche Beleuchtung der Baustelle ist vom 01. April bis 01. Oktober zu vermeiden.
  - Vermeidungsmaßnahme V5: Entstehende Erdoberflächen oder Vertiefungen, die zu Pfützenbildung führen können, sind möglichst zügig einzuebnen, damit sie nicht von Amphibien und Reptilien besiedelt werden können.
- Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer Blumen-/Kräutermiese (Saatgut autochthone Herkunft) einzusäen.
  - Der als "zu erhalten" festgesetzte Baumbestand ist während des Baustellenbetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Regelwerke sind dabei zu berücksichtigen: DIN 19520, ziv. Baum-, ras-tp.
  - Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzungen ist, wenn möglich bei Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Planperiode.
  - Die Pflanzungen sind fachgerecht zu entfallen, bis zu ihrer Bestandsicherung entsprechend zu pflegen und gegen Witterungsschäden zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- WERBEANLAGEN
  - Im dem sonstigen Sondergebiet (SO) ist innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen 2.1) und der Umgrenzung für bauliche Nebenanlagen (Planzeichen 4.2) Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie ein Werbeplakat 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.
- STELLPLÄTZE
  - 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).
  - Im SO ist abweichend von der Maßstäbe ein Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderlich. Im GE gelten die Regelungen der Stellplatzsetzung des Marktes Nandlstadt i.V.m. den Regelungen der Maßstäbe in der jeweils gültigen Fassung.
- IMMISSIONSSCHUTZ
  - SO: L<sub>eq</sub> = 60 / 45 dB tags / nachts
  - GE: L<sub>eq</sub> = 60 / 45 dB tags / nachts
  - Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691:2008-12 in Höhe der im Plan für die Flächen eingetragenen Werte nicht überschreiten.
  - Die Prüfung der Einhaltung der Lärmvorschriften erfolgt nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde (näheres siehe Hinweise und Begründung).
  - Die aufgeführte Norm ist beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

TEXTLICHE HINWEISE

- WASSER
- Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
- Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GVR 125, zu beachten.
- Niederschlagswasser
- Öffentlicher Grund: Das Niederschlagswasser der bereits bestehenden Erschließungsstraßen und der öffentlichen Flächen wird wie bisher über offene Gräben gesammelt und anschließend in den Klübbach eingeleitet.
- Privatgrundstücke: Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln und kann großteils in den Klübbach eingeleitet werden. Eine entsprechende Gestaltung zur Unterquerung der Kreisstraße FS32 sollte mit dem Tiefbauamt des LRA Freising abgestimmt werden.
- Dabei sollten die versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.
- 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

- Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.
- Der Markt Nandlstadt bekennt sich zu den Zielen des Natur- und Klimaschutz. Den Grundstücksgeheimnissen wird daher die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) empfohlen und sollte der Nutzung nicht-regenerativer 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) sollen daher auf das technisch notwendige Maß beschränkt und auf der solar weniger nutzbaren Dachseite (Norden) angeordnet werden.
- 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 fachverträgliche Stützer zu verwenden. Bäume und leibwurzlose Stützer sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Klebassens freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 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

- Aufgedundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgedundenen Gegenstände und der Fundort sind zu dem Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken sind bei Bäumen, Heistern über 2,0 m ist ein Abstand von 4,0 m einzuhalten, bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.
  - Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBOB verwiesen. Sichtweiche sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Auflasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)
- WERBEANLAGEN
  - SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB
  - Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusanteile sind mit Leguminosen zu begründen.
- PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
  - Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen nicht zulässig.
- 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.
- 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 Lärmvorsorgegutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" (vom 26.06.1986) abzustimmen.
  - Die zulässige Lärmbelastung von Gebäudessenden im Gewerbegebiet liegt im Lärmpelbereich IV der DIN 4109-1. Dementsprechend beträgt das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Büroräumen R<sub>ges</sub> = 35 dB. Der Nachweis der Einhaltung kann mit dem Verfahren der DIN 4109-1-2 erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Nandlstadt, den .....	
- Siegel-	Gerhard Betz erster Bürgermeister
7. ausgefertigt:	
Nandlstadt, den .....	
- Siegel-	Gerhard Betz erster Bürgermeister
Markt Nandlstadt, den .....	
- Siegel-	Gerhard Betz erster Bürgermeister
DENKMALSCHUTZ	
C.1	Aufgedundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgedundenen Gegenstände und der Fundort sind zu dem Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN	
D	Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken sind bei Bäumen, Heistern über 2,0 m ist ein Abstand von 4,0 m einzuhalten, bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.
E	Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBOB verwiesen. Sichtweiche sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Auflasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)
F	PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
G	Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen nicht zulässig.
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 Lärmvorsorgegutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" (vom 26.06.1986) abzustimmen.
	Die zulässige Lärmbelastung von Gebäudessenden im Gewerbegebiet liegt im Lärmpelbereich IV der DIN 4109-1. Dementsprechend beträgt das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Büroräumen R <sub>ges</sub> = 35 dB. Der Nachweis der Einhaltung kann mit dem Verfahren der DIN 4109-1-2 erfolgen.

BLATT 1

MARKT NANDLSTADT  
LANDKREIS FREISING  
BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"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

Wacker  
Planungsatelier

Stadtplanung  
Bauleitung  
Planung

Naturbau  
Dienstreise  
Kontrollen

Wohnungswesen  
Sonderungen  
Kontrollen

Architekt  
Gutachten  
Bauleitung  
Planung

Architekt VFA  
Gutachten  
Bauleitung  
Planung

Peter Wacker  
Dir.-Ing.

Michael Wacker  
Dir.-Ing. / Studienr.

Architekt  
Gutachten  
Bauleitung  
Planung

Architekt VFA  
Gutachten  
Bauleitung  
Planung

Architekt  
Gutachten  
Bauleitung  
Planung

Architekt VFA  
Gutachten  
Bauleitung  
Planung

V:\Nandlstadt\BSP\_SO\_Kitzberger\_FeldII\CAD\CAD2024\118\_Mark\_Nandlstadt\_Feld\_II\_V01.dwg 13.11.2024