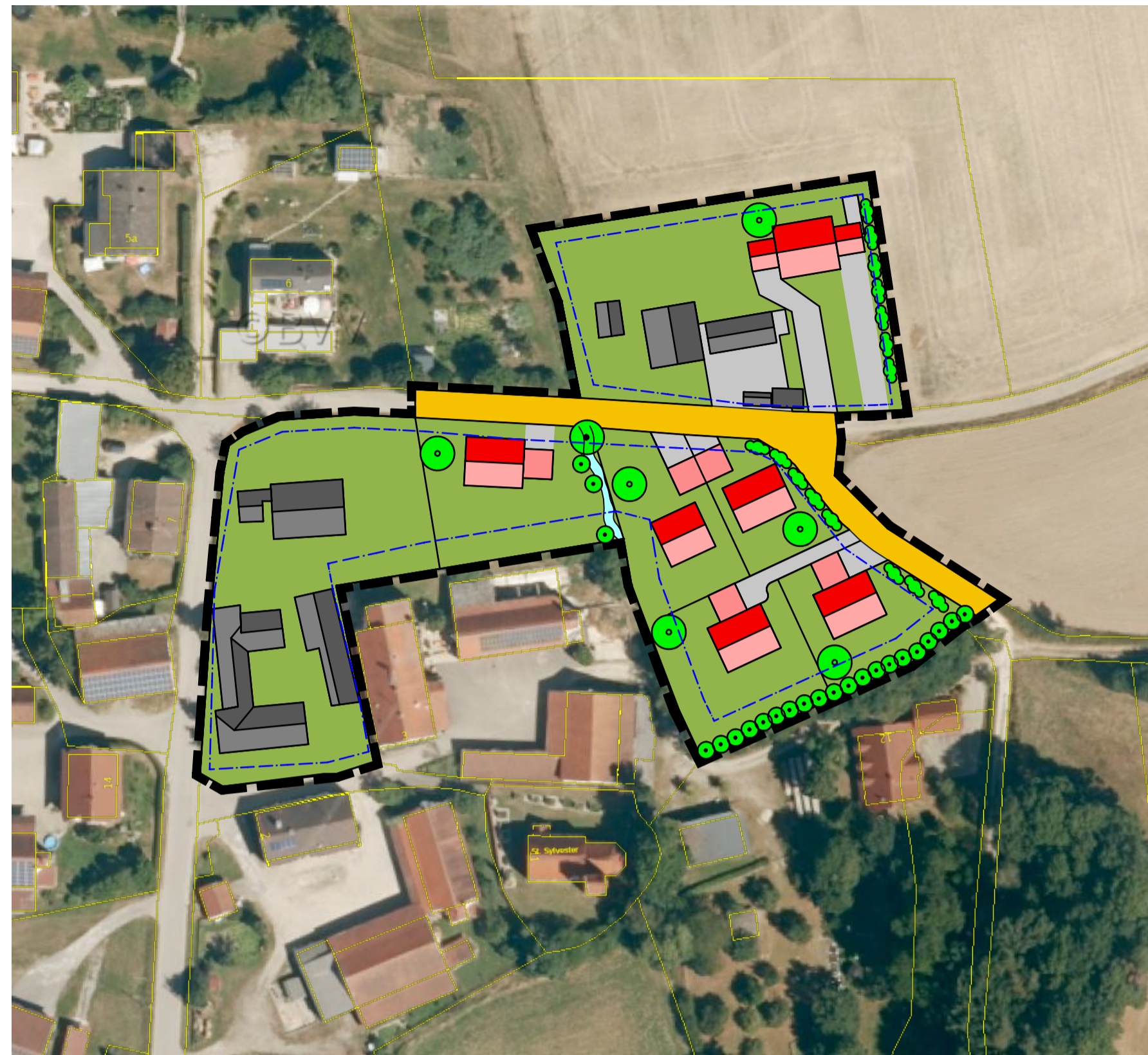


Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Airschwand Ost"
M 1 : 1000



PRÄAMBEL

Der Markt Nandlstadt erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist, der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan "Airschwand Ost" als Satzung.

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

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

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (MD)
§ 5 BauUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauUNVO)

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

Baugrenze gemäß § 23 BauUNVO

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

Baum zu pflanzen (Hausbaum)

Pflanzung zu erhalten

Hecke zu erhalten

VERKEHRSFLÄCHE

öffentliche Verkehrsfläche

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Bestandsgebäude

geplante Bebauung

Mögliche Parzellen

private Verkehrsfläche

Garage / Stellplatz

freizulegender Graben

PLANGRUNDLAGE

best. Flurstücksgrenze

best. Flurnummern

Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) **BEBAUUNGSPLAN**

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauUNVO)
Festgesetzt wird ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauUNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 I V.m § 19 BauUNVO	Geschossfläche § 17 I V.m § 20 BauUNVO
MD	GRZ: max. 0,60	GFZ: max. 1,2

Zahl der Vollgeschosse

Garagen/Carports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss

Wohngebäude

BauTyp - max. Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. (E+1)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.

Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe

Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp max. 6,50 m bergseitig im Mittel

Definition:

Die Wandhöhe wird gemessen ab Fertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.

Der Fertigfußboden muss mind. auf Straßenniveauhöhe liegen.

Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFÖK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauUNVO

Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Firstrichtung ist nicht festgesetzt.

5. **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

BauTyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Wohngebäude

6. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

7. **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

7.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) /
Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) /
Flachdach (FD)

Dachneigung: SD: max. 45°, WD/ZD: max. 25°, PD max. 15°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD/FD auch Bahndeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl
oder Gründach zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m

Dachaufbauten: unzulässig

Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Hinweis:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauUNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.1.2 **Wohngebäude**

BauTyp B

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD)

Dachneigung: max. 30°-35° (SD,WD)

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;
turmartige Giebel sind unzulässig

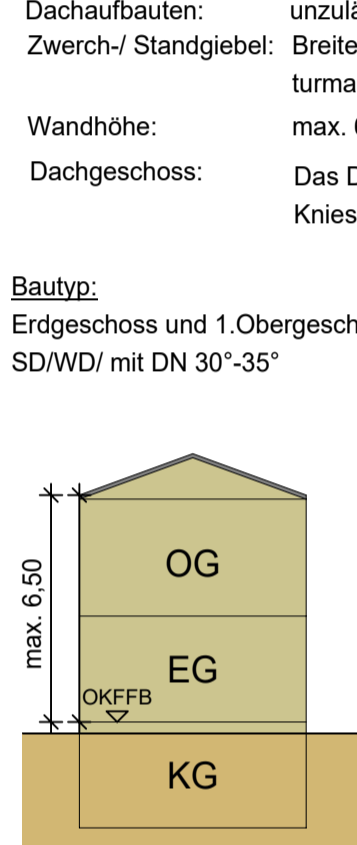
Wandhöhe: max. 6,50 m bergseitig im Mittel

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem
Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.

BauTyp:

Erdgeschoss und 1.Obergeschoss

SD/WD/ mit DN 30°-35°



7.2 **Private Verkehrsflächen**

7.2.1 **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.

7.3 **Anzahl der Stellplätze**

BauTyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE

Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Freie Stellplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen

Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

7.5 **Einfriednungen**

Art und Ausführung: Holzlatzenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun

Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigen Gelände

7.6 **Gestaltung des Geländes**

Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeänderungen wie folgt zugelassen:
Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Stützmauern sind nicht zugelassen.

Hinweis:

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherren, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeneigung 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.

8. **Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten**

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauUNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Poststandorte zu nutzen.

9. **Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet zu entwässern.

Das WWA München ist in die Planungen im Zuge der Erschließungsplanung miteinzubeziehen. Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt

10. **Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen**

Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durchzuführen.

11. **Grundwasser**

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erläuterungspflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

12. **Landwirtschaftliche Emissionen:**

Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emissionen müssen geduldet werden.

B) **GRÜNORDNUNGSPLAN**

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölzen 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, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100%. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

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 Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arggerecht zu unterhalten sind.

Artenlisten

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterals, falls verfügbar, zu achten.

Steingärten

Steingärten werden ausgeschlossen. Konkretisiert wie folgt: geschlossene Schotter oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 16-18

Acer platanoides
Betula pendula
Quercus robur
Tilia cordata
Gleditsia triacanthos inermis

Spitz-Ahorn
Sant-Birke
Stiel-Eiche
Winderrinde
Domenisse Gleditschie

Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus prunifolia
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aucuparia
Sorbus aria

Feld-Ahorn
Hainbuche
Pflaumenblättriger Weißdorn
Holz-Apfel
Vogel-Kirsche
Wild-Birne
Gemeine Eibersche
Echte Mehlbeere
Platanen "Alphens Globe"

Sträucher

Qualität: vStr., mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Eucynimus europaeus*
Ligustrum vulgare*
Lonicera xylosteum*
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Syringa vulgaris*
Viburnum opulus*

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Pflaflentüchchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hunds-Rose
Weiß-Rose
Sal-Weide
Purpur-Weide
Korn-Weide
Schwarzer Hölmler
Flieder
Wasser-Schneeball

Apfel

Gewürzäpfeln,
Kaiser Wilhelm,
Manzen,
Reglindis

Birnen
Gute Graue,
Harrow Sweet,
Converence,
Pastorenbirne

Zwetschgen
Hauszwetsche,
Schönberger Zwetsche,
Wangenheimer,
Fürstzwetsche

Wallnuss
Juglans regia

Vogelbrutzeit

Unvermeidbare Gehölzbesichtigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Wasserversorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert.

Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhängen und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe; bei Flächenanlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzuzüchten, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.

Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden nachbarten Flächen folgende Abstände einzuhalten:

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

Niederschlagswasser / Hochwasser

Bei selteneren, abflussstärkeren Hochwasserereignissen muss mit einer Hochwasserbetroffenheit des Planungsbereiches gerechnet werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Auf die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen sollte verzichtet werden.

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherren.

Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Immissionsschutz

Mit Gewerlichen Immissionen und Verkehrslärm ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht zu rechnen.

Bestehende Gehölzpflanzungen / Bestehende Hecken

Bestehende Gehölzpflanzungen sind während und nach der Bauphase zu schützen. Die bestehende Hecke am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu schützen. Bei einer Beseitigung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 29 "Airschwand Ost" Vorentwurf

MARKT NANDLSTADT	LANDKREIS FREISING	REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
---------------------	-----------------------	--------------------------------

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften beachtet wurden.

Nandlstadt, den _____

Gerhard Betz
Erster Bürgermeister

INKRAFTTRETEN:
Der Bebauungsplan "Airschwand Ost" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Nandlstadt, den _____

Gerhard Betz
Erster Bürgermeister</