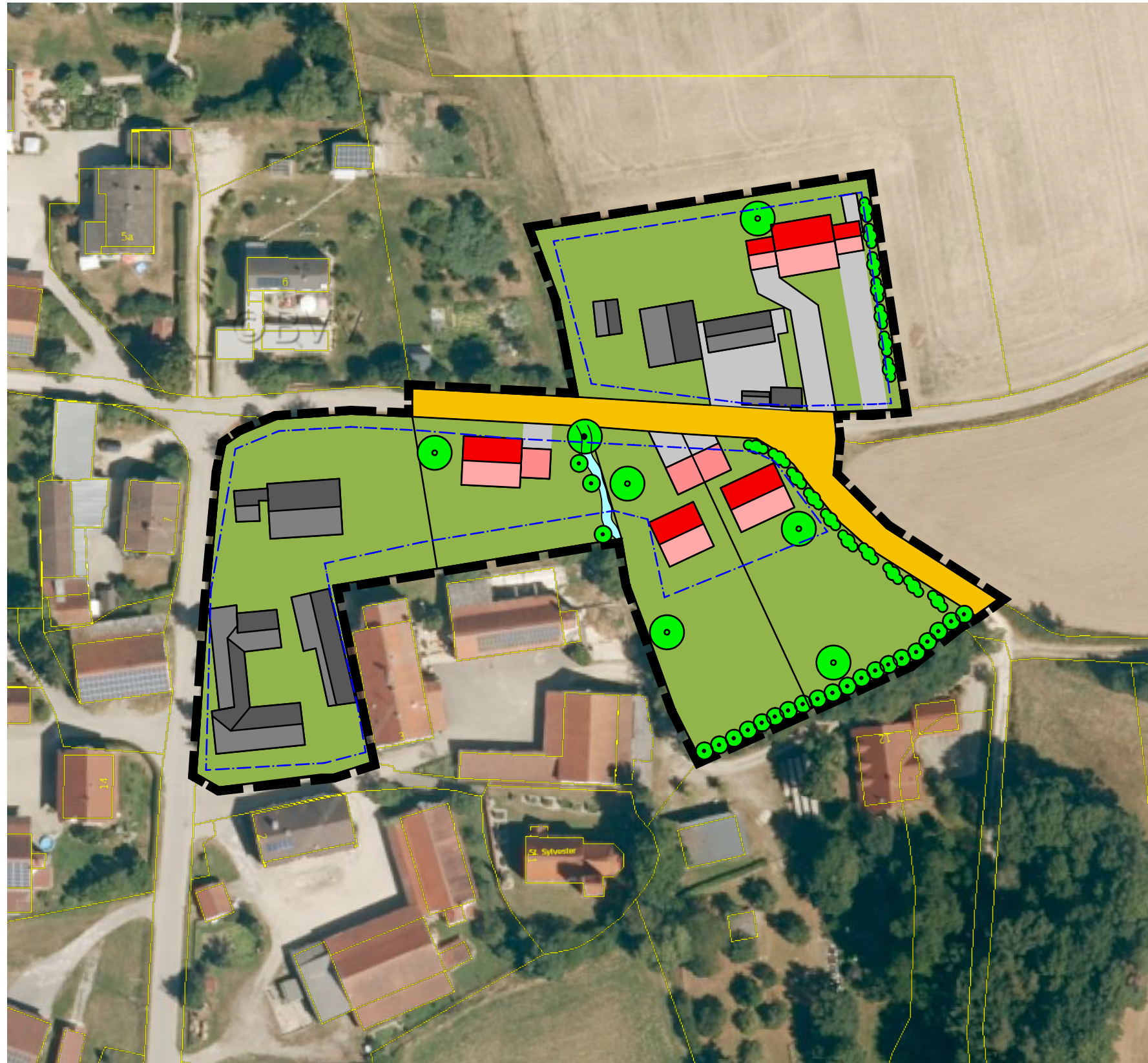


Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Airschwand Ost"
M 1 : 1000



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 anzunordnen.

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 Bahnendeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl oder Gründach zulässig

Dachüberstand: Ortgang 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: Ortgang 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

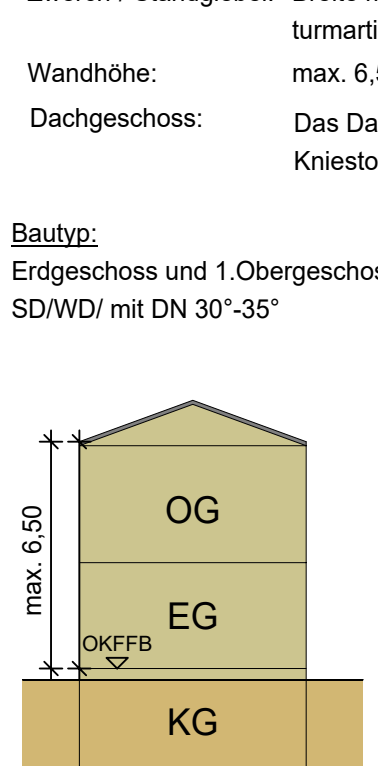
Wandhöhe: max. 6,50 m bergseitig im Mittel

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

7.4 Abstandsflächen

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

7.5 Einfriedungen

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 Grundwasseruntersuchungen

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. Immissionsschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung vom 19.03.2024 im Anhang der Begründung wird verwiesen.

Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emissionen und die Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe 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 Laubbäumen in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. 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.

Ein Hausbaum pro Parzelle wird festgesetzt.

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.

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

Artenlisten

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, 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 Spitz-Ahorn

Betula pendula Sand-Birke

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winderlinde

Oedoceras triacanthos inermis Domenische Gleditschie

Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Crataegus punctifolia Pfaffenblättriger Weißdorn

Malus sylvestris Holz-Äpfel

Prunus avium Vogel-Kirsche

Pinus communis Wild-Birne

Salix caprea Gemeine Eselschwanz

Salix viminalis Ehrlich Melilbeere

Sorbus aria Platane "Alphens Globe"

Sträucher

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

Cornus mas Kornekirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare* Liguster

Lonicera xylosteum* Gemeine Heckenkirsche

Rosa canina Hund-Rose

Rosa rubiginosa Wei-Rose

Salix caprea Sal-Weide

Salix purpurea Purpur-Weide

Salix viminalis Salix viminalis

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Syringa vulgaris* Flieder

Viburnum opulus* Wasser-Schneeball

Obstgehölze

Hochstamm: H, 2xv, 7-8

Äpfel Birnen Zwetschgen Wallnuss

Gewürzkräuter, Roter Hartriegel, Hauszwetsche, Juglans regia

Kaiser Wilhelm, Hanrow Sweet, Schöneberger Zwetsche, Wangenheimer

Mauzen, Corveneren, Wangenheimer

Reglindis, Pastorenbirne Fürstzwetsche

Vogelbrutzeit

Unvermeidbare Gehölzabschnitte 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 Kellerbereiche 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 sind 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: Hochwasserschutzzübel 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