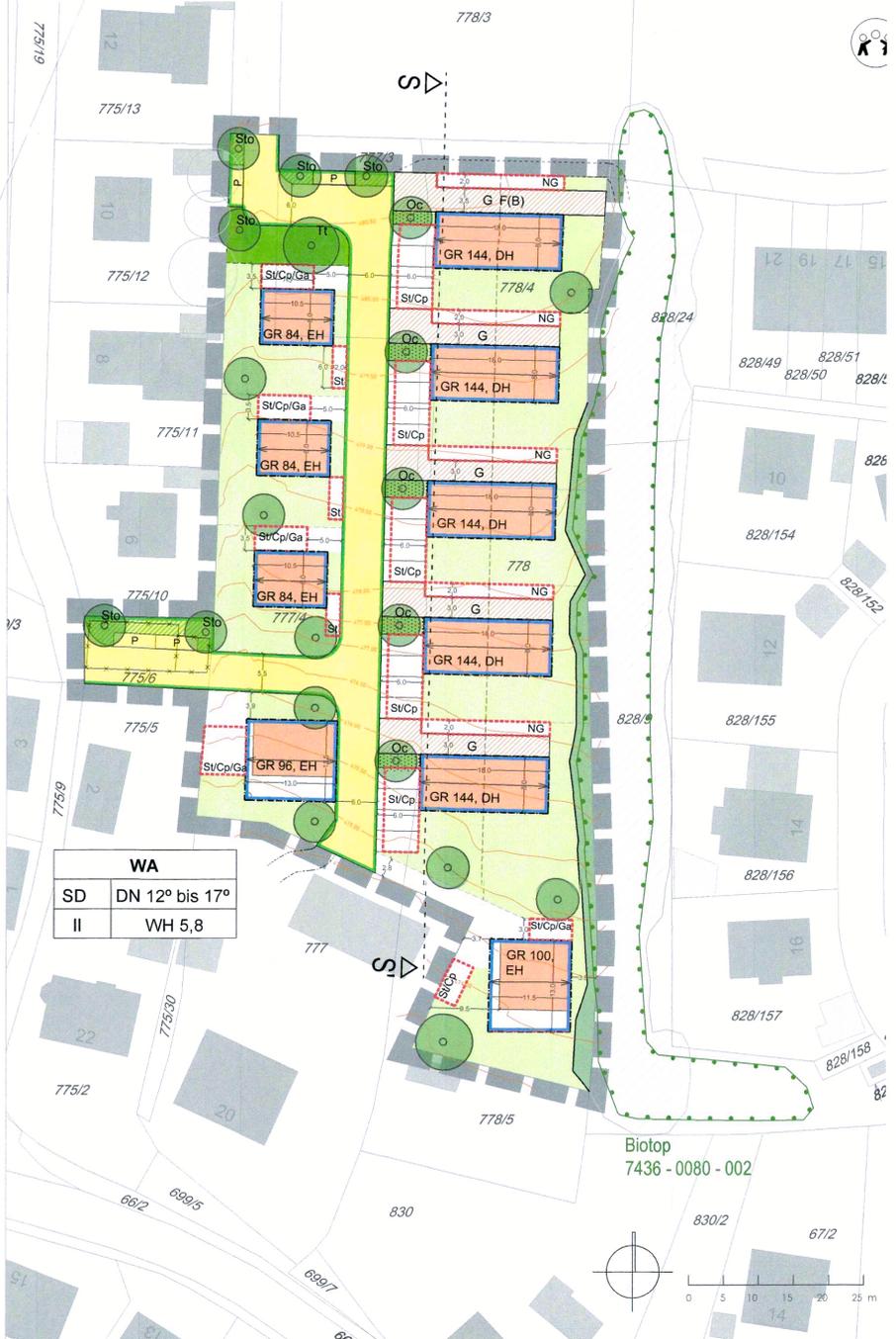


Planzeichnung M 1 : 500



Die Marktgemeinde Nandlstadt erlässt auf Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. II)
- GR 144** Maximal zulässige Grundfläche mit Angabe in m² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 144 m²
- EH** nur Einzelhaus zulässig
- DH** nur Doppelhaus zulässig
- WH 5,80** Wandhöhe, in Metern, als Höchstmaß, z.B. 5,80 m
- SD** Firstrichtung
- DN 12° bis 17°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 12° bis 17°
- Baugrenze** Baugrenze
- Verkehrsfelder**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Straßenbegleitgrün
 - Flächen dinglich zu sichern
 - G Gehrecht zugunsten der Anwohner
 - F(B) Fahrrecht für besonderen Personenkreis
- Grünordnung**
 - öffentliche Grünfläche
 - Fläche zu begrünen und zu bepflanzen
 - Große Bäume zu pflanzen, Pflanzqualität: HSt, 4xv, DB, STU mind. 20-25
 - Tt *Tilia tomentosa* "Brabant" - Brabanter Silber-Linde
 - Mittelgroße Bäume zu pflanzen, Pflanzqualität: HSt, 3xv, DB, STU mind. 16-18
 - Oc *Ostrya carpinifolia* - Hopfenbuche
 - Sto *Sorbus torminalis* - Elsbeere
 - Baumhecke, in ihrer räumlichen Ausdehnung zu erhalten
- Nebenanlagen**
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, St = Stellplätze, Cp = Carports, Ga = Garagen, NG = Nebengebäude

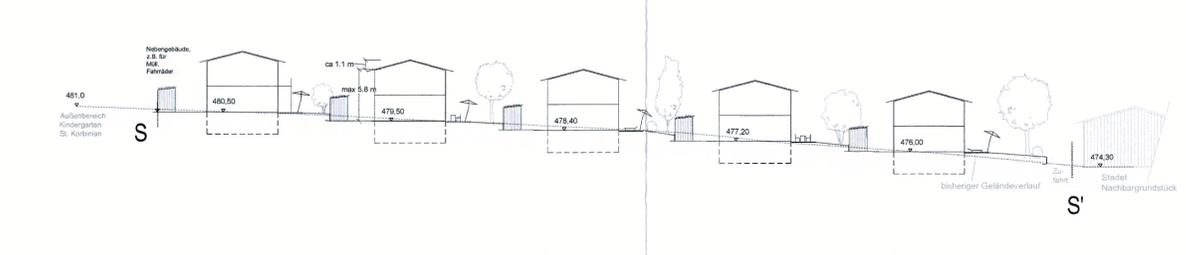
B Hinweise durch Planzeichen

- Baumhecke, erhaltenswerter Gehölzbestand außerhalb
- Biotopflächen entsprechend amtlicher Bayerischer Biotopkartierung, mit Nr. z.B. Biotop 7436-0080-002
- Vorgeschlagene Baukörper
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Begrünte Flächen auf Baugrundstücken
- Gebäudeabbruch
- Bemaßung, hier z.B. 3,0 m
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien mit Angabe in Metern über NN, hier z.B. 477 m üNN
- Schnittlinie

C Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Für die Errichtung von Terrassen dürfen die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) und die festgesetzten Baugrenzen nach Süden je erdgeschossiger Wohneinheit um eine Fläche von jeweils 15,0 m² überschritten werden.
 - Für die Errichtung von Balkonen dürfen die nach Plan festgesetzten Grundflächen (GR) und die festgesetzten Baugrenzen nach Süden bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.
 - Pro Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- Dachformen, Wandhöhen, bauliche Gestaltung**
 - Die festgesetzten Satteldächer gelten für die Hauptgebäude und sind symmetrisch auszuführen.
 - Gauben, Schleppegauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
 - Die Dächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer auszubilden und zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
 - Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf die jeweils nächstliegende Straßenoberkante in Verlängerung der jeweils nördlichen Außenwand.
 - Für sämtliche Satteldächer sind ausschließlich ziegelrote Dachabdeckungen in nichtglänzender Ausführung zulässig.
 - Antennen oder Satellitenanlagen sind ausschließlich auf dem Dach zulässig. Nicht zulässig sind Mobilfunkanlagen.
 - Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind in die Dachflächen zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
 - Die zulässigen Doppelhäuser sind pro Baufenster mit einheitlicher Wandhöhe, einheitlicher Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe zu errichten.
 - Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
- Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 - Für die Carports östlich der Erschließungsstraße gelten folgende Vorgaben:
 - Die Flachdächer der Carports dürfen die dargestellten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen nach Westen um bis zu 1,0 m überschreiten.
 - Seitliche Raumabschlüsse an den Carports sind bis einer Entfernung von 3 m zur Straßenkante nicht zulässig.
 - Aneinander angrenzende Carports sind in einheitlicher Bauweise und gemeinsamer Ausführung zu errichten.

Schnitt S - S' M 1 : 400



6 Grünordnung

- Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen, Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Die planlich festgesetzten Einzelbäume auf den privaten Grundstücken sind abgesehen von der festgesetzten Baumreihe aus Hopfenbuchen lagemäßig innerhalb der Grundstücke frei verschiebbar. Die Anzahl der Bäume ist bindend. Für diese Bäume sind standortgerechte, das Siedlungsklima vertragende Gehölzarten zu verwenden. Arten, siehe Artenliste „Bäume auf Privatgrundstücken“.
- Die Mindestpflanzgröße für die als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) beträgt 20/25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 18/20 cm Stammumfang.
- Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.
- Die bestehende, planlich festgesetzte Baumhecke ist in ihrer räumlichen Ausdehnung dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Geeignete Arten, siehe Artenliste „Baumhecke“.
- Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Offene Stellplätze und Zufahrten auf privatem und öffentlichem Grund sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster mit mindestens 3 cm Fuge, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen. Die fußläufige Erschließung ist hiervon ausgenommen.

7 Einfriedungen, Stützmauern

- Einfriedungen sind als offene Zäune aus Holz, Stabgitter oder verzinktem Maschendraht zu errichten. Sämtliche Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu versehen. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Zäune sind ohne durchgehenden Sockel zu errichten. Ausgenommen sind Zäune auf Stützmauern.
- Zum Abfangen von Höhenunterschieden sind an den Grundstücksgrenzen der Privatgärten Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

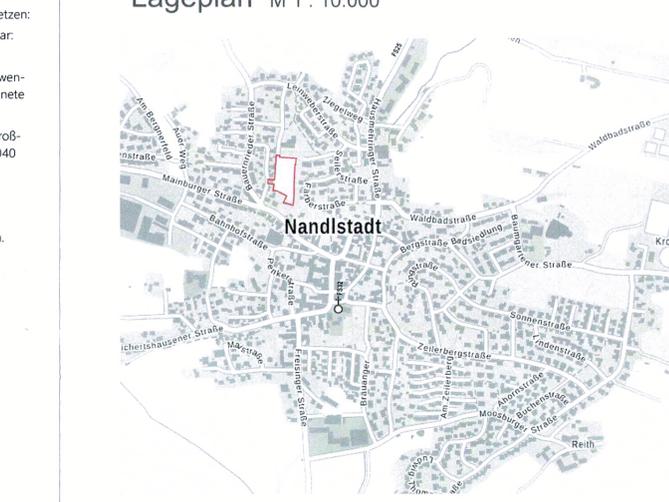
8 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Aufschüttungen sind nur im funktional notwendigen Umfang zulässig zum Anschluss des Planungsgebiets an das bestehende Geländeneiveau.
- Abgrabungen sind nicht zulässig.

9 Niederschlagswasserentsorgung

- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen soll 70 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf und Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal auszustatten.
- Das sonstige auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Lageplan M 1 : 10.000



Marktgemeinde Nandlstadt

Der humose Oberboden ist gemäß DIN 18 915 getrennt abzutragen, sorgfältig und fachgerecht zwischenzulagern und soll möglichst im Bereich der späteren Vegetationsflächen wiederverwendet werden.



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 22

„Korbmanstraße“

Stand 29. Januar 2021
 Planung:
Fisel und König
 Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
 Oberer Graben 3a
 85354 Freising
 08161 - 49 650 46
 www.fiselundkoenig.de

3 Artenschutz

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Abriß des Gebäudes auf Flur-Nr. 775/6 im Winterhalbjahr zwischen September und Februar;
 - Aufhängen von drei Fledermausflachkästen an einem benachbarten Gebäude.

3.2

Es ist eine insektenverträgliche, energiesparende und streulichtarme Außenbeleuchtung zu verwenden. Besonders geeignet sind niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht, geeignete Leuchtmittel sind Natriumdampflampen oder moderne LED-Lampen.

3.3

Auf vogelgefährdende Glasflächen ist zu verzichten, insbesondere bei Eckverglasungen oder großflächigen Fensterscheiben. Es wird empfohlen, Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen.

4 Bodendenkmäler

Denkmalfunde, die bei den Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

5 Grünordnerische Hinweise

Artenliste Bäume auf Privatgrundstücken
 Große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m):
 Aesculus hippocastanum – Rosskastanie
 Juglans regia – Walnuss
 Quercus petraea – Trauben-Eiche
 Tilia cordata – Winter-Linde

Mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m):
 Acer campestre – Feld-Ahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Cercidiphyllum japonicum – Judasbaum
 Malus - Hybriden – Zier-Äpfel
 Prunus in Arten und Sorten – Vogel-Kirsche, Zier-Kirsche
 Sorbus in Arten und Sorten – Mehlbeere, Elsbeere, Eberesche
 Obstbäume Hochstamm oder Halbstamm (Wuchshöhe mind. 6 m) in Arten und Sorten

Artenliste Baumhecke
 Acer campestre – Feld-Ahorn
 Acer platanoides – Spitz-Ahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Quercus robur – Stiel-Eiche
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Tilia cordata – Winter-Linde

Sachgerechter Umgang mit dem Oberboden
 Die Baumhecke ist während der gesamten Baumaßnahme entsprechend den Vorgaben der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ fachgerecht zu schützen.

E Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Nandlstadt hat in seiner Sitzung vom 22.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Korbmanstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2020 bis 31.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2020 bis 31.03.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Nandlstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.01.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Nandlstadt, den **25. FEB. 2021**
 Gerhard Betz, 1. Bürgermeister

Nandlstadt, den **02. MRZ. 2021**
 Gerhard Betz, 1. Bürgermeister