

**BEBAUUNGSPLAN  
NANDLSTÄDTER  
MARKT  
LANDKREIS  
M**

**HÖHE II**

**NANDLSTADT  
FREISING  
1:4000**

Die Marktgemeinde Mandlstadt erläßt auf Grund der §§ 2 Abs.1,9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.6.1970 (BGBl. I S. 805), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 25.1.1952 (BayBl. I S. 461), zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.3.1970 (GVBl. S. 73), Art. 105 Abs.1 Ziff. 11 u. Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 1.8.1962 (GVBl. S. 179) in der Verfassung der Bekanntmachung v. 21.8.1969 (GVBl. S. 263), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Verfassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. (BGBl. 1969 I. S. 11) der Verordnung über Festsetzung im Bebauungsplan v. 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

## S a t z u n g

### 1.00 F E S T S E T Z U N G E N

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.10 A r t der baulichen Nutzung:

1.11 Das Baugebiet wird als: allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.12 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, die jedoch in Hausgruppen zusammengestellt werden können

1.20 Maß der baulichen Nutzung:

1.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt.

II = Zwei Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt (nur Erdgeschoß oder Erdgeschoß mit Untergeschoß).

I = Ein Vollgeschoß versetzte Geschosse bis zu 20 m zulässig

1.22

	II	I
Grundflächenzahl (GRZ):	0.3	0.4
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0.5	0.5

1.30 B a u w e i s e :

1.31 Die Bauweise wird als o f f e n e Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.40 Ü b e r b a u b a r e Grundstücksflächen:

1.41 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Baulinie

Baugrenze

1.42 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden od. Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

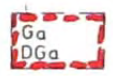
1.43 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 1.22 dieser Festsetzungen eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.

1.44 Garagen (Ga) dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder in dasselbe einbezogen werden.

1.45 Doppelgaragen (DGa) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Von einer Grenzbebauung kann abgewichen werden, wenn ein Grenzabstand von 3.0 m eingehalten wird.

- 1.46 Für Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe u. Fassadengestaltung vorgeschrieben.
- 1.47 Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen od. rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

1.48 Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen  
 Doppelgaragen



1.49 Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils

Fußweg

1.50 Äußere Gestaltung

- 1.51 Dachform: Satteldach, auch für Garagen - mit Ausnahme der Garagen der Parzellen 6 u.7  
 Die Dächer der Garagen auf Parzelle 6 u.7 sind abzuschleppen
- Dachneigung: 18 - 26 °
- Dachdeckung: Engobierte Ziegelware oder Wellasbestplatten dunkelgrau.
- Wandhöhe:  
 bei I + II max. 3,3 m über gewachsenem Gelände, gemessen beim höchsten Geländeschnitt der Hausumfassung.

Das Eingraben der einzelnen Gebäude ist unzulässig, ebenso das Aufstelzen derselben durch künstliche Aufschüttungen.

Bestandteil des Bebauungsplans sind der Anhang

- Blatt 1 Höhenschnitte A - A + B - B + C - C + D - D
- Blatt 2 Grünordnungsplan

- 1.52 Firstrichtung der zu planenden Gebäude.
- 1.53 Doppelhäuser und zusammenhängende Hausgruppen sind in der Fassade einheitlich zu gestalten.
- 1.54 Dachliegefenster sind nur bis zu einer maximalen Größe 75 x 100 cm zulässig.
- 1.55 Kniestöcke werden nicht zugelassen.

1.60 Einfriedungen:

1.61 Als Einfriedungen entlang der Bürgermeister Faltermeier Str werden nur Maschendrahtzaun mit hinterpflanzter Hecke zugelassen.

Stahlstützen auf Betonsockel (h = 20 cm) ab OK. Fahrbahn bzw. Gehsteig.

Gesamthöhe (Zaun mit Sockel) = 1.20 m

1.62 Als Einfriedungen entlang der Ringstraße werden nur Holzlatten-Zäune oder Hecken zugelassen. Für Holzlatten-Zäune wird festgesetzt: Höhe maximal 1.20 m über Fahrbahn bzw. Gehsteig Säulen müssen überdeckt sein und mindestens 10cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes

1.62 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1.00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts zugelassen, sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

1.63 Stützmauer bis 150 cm Höhe entlang des Fußweges zulässig

1.64 Die Hausterrassen sollen so flach wie möglich gehalten werden, die maximale Neigung von 30° darf nicht überschritten werden.

2.00 H I N W E I S E zum Bebauungsplan



Grundstücksgrenze mit Grenzstein



Vorgeschlagene Aufhebung d. alten Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

1230

Flurstücks-Nummer



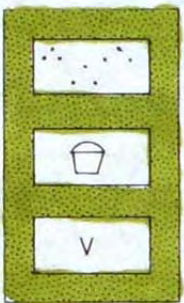
Vorläufige Teilgrundstücksnummer



Altbebauung (Hauptgebäude)



Altbebauung (Nebengebäude)



Parkanlage

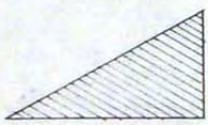
Spielplatz

Grünfl. als Bestandteil v. Verk. Anl. i. s. v. § 127 (2) 3 BBauG.

GRÜNFLÄCHEN



Vorhandene Bäume



Sichtdreieck: Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung u. Ablagerung über 1.0 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

2.11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen.