



GEMEINDE RUDELZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“

SATZUNGSTEXT

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 20.02.2017

geändert am: 16.10.17/ 22.01.18/
19.03.2018



B. Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

- 1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das über eine Emissionskontingentierung gemäß der nachfolgenden Festsetzung Ziff. 5 verfügt.

Von den in § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungsarten sind folgende Nutzungsarten ausgeschlossen: Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und Anlagen der Nrn. 8 und 9 des Anhangs der 4. BImSchV (in der jeweils gültigen Fassung), Einrichtungen der gewerbsmäßigen Prostitution und Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen).

Einzelhandelsnutzungen bzw. Einzelhandelsflächen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten wird, die Einzelhandelsnutzung der Präsentation und dem Verkauf der für den ansässigen Gewerbebetrieb spezifischen Waren oder Produkten dient und die dem Gewerbebetrieb zugehörige Einzelhandelsnutzung ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, die der Nr. 2 und 3 unzulässig.

Die in Ziff. 1 genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im GE 1-3 allgemein (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO), im GE 4 nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der Nutzung, Bauweise

2.1 Abstandsflächen

Im Plangebiet sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete einzuhalten.

2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe in m ü. NN. bis zur Oberkante der Dachhaut (in Ausnahmefällen gem. Ziff. 3.3, 2. Abs. bis Ok. Attika), gemessen an der jeweiligen Außenkante der traufseitigen Außenwand.

Für Pkw-Garagen und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe.

Die maximale Firsthöhe ist das Maß von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe ü. NN. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

- 2.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf privaten Verkehrs und Lagerflächen zulässig.

- 2.4 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
Ausnahmsweise ist eine davon abweichende, besondere Bauweise mit Gebäudelängen > 50 m zulässig, wenn Baukörper nach max. 50 m Länge einen deutlichen Ver-

satz (Rücksprung oder Vorsprung > 5 m) aufweisen und dadurch die Gebäudefront untergliedert wird.

3. Örtliche Festsetzungen

3.1 Stellplatznachweis, Stellplatzgestaltung

Für die Ermittlung und Gestaltung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 01.01.2012 heranzuziehen.

Für alle nicht einzeln aufgeführten Nutzungen dieser Stellplatzsatzung gelten die Richtzahlen der Garagen- u. Stellplatzverordnung (GaStellV) der Bayer. Bauordnung.

3.2 Private Verkehrs- und Lagerflächen

Lagerungen jeder Art sind nur auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen Stapelhöhe von 4,0 m zulässig.

Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (Rasenpflaster, Schotterrasen u. dergl.) zu verwenden, der eine breitflächige Versickerung sicherstellt.

3.3 Dachgestaltung

Die Dachflächen der Gebäude sind als mittensymmetrisches Satteldach im festgesetzten Neigungsspektrum mit hellroten, grauen, anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachpfannen bzw. Betondachsteinen oder gleichfarbigen Metalldeckungen in nicht glänzender bzw. nicht stark reflektierender Ausführung zu decken. Dacheinschnitte sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zwingend betriebliche oder konstruktive Gründe dies erfordern.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, mit der sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den örtlichen Charakter nicht stören.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Werbeanlagen dürfen nicht länger als 1/3 der Fassadenbreite sein, höchstens jedoch 5,0 m aufweisen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe, jedoch nicht mehr als 1,0 m betragen.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen sowie an vom Straßenraum einsehbaren Einzäunungen.

Werbeanlagen sind auf unbebauten und bebauten Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In Vorgärten und auf sonstigen Freiflächen dürfen Werbeanlagen nur dann errichtet oder angebracht werden, wenn aus architektonischen oder ästhetischen Gründen keine Werbeanlagen am Gebäude installiert werden können. Die Werbefläche darf das übliche Euro-Format (3,80 m x 2,70 m; 10,26 m²) nicht überschreiten.

Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind unzulässig.

Werbefahnen sind bis 7 m Mastenhöhe zulässig. Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

3.5 Abgrabungen

Kellergeschosse von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmen hiervon sind nur auf von der öffentlichen Straße abgewandten Seiten möglich.

3.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum), sockelloser und transparenter Bauart (Maschendraht, Gitter o.ä.) in max. 1,8 m Höhe zulässig (siehe auch B.4.4.1).

3.7 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,30 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen. Der Sockelbereich ist außenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.

3.8 Fassadengestaltung

Grell farbige und stark reflektierende Materialien (ausgenommen Verglasungen) sind an Fassadenflächen unzulässig.

3.9 Entsorgungseinrichtungen

Abfallbehälter sind außerhalb der festgesetzten Grünflächen optisch abgeschirmt oder im Gebäude integriert unterzubringen.

3.10 Genehmigungsverfahren

Die Durchführung von Genehmigungsfreistellungsverfahren i.S.d. Art. 58 BayBO wird nach Art. 58 Abs. 1 S. 2 i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO für die im Bebauungsplan zugelassenen gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen.

4. Grünordnung

4.1 Bei sämtlichen nicht überbauten Ausgleichs- und Grünflächen sind Pflanzungen mit standortgerechten Pflanzenarten der nachstehenden Pflanzliste in den genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Die Baumstandorte der bachbegleitenden Gehölze sind nicht bindend.

Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Sämtliche Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

4.2. Pflanzlisten

4.2.1 Für Baumpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Bäume 2. und 3. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Ulmus minor	(Ulme)

Für Baumpflanzungen im Bereich des Bachlaufs werden folgende Arten empfohlen:

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix caprea	(Salweide)
Salix fragilis	(Bruchweide)

4.2.2 Für Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Amelanchier ovalis	(Felsenbirne)
Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Coronilla emerus	(Strauchkronwicke)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rhamnus cartharticus	(Kreuzdorn)
Sambucus nigra	(Schwarzer Hollunder)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Viburnum latana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

- 4.3 Bei neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche von min. 12 m² bei 1 m Tiefe sicherzustellen. Im Nahbereich von Verkehrsflächen sind Baumscheiben mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.
- 4.4 Je 120 m² Grünfläche, die nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt ist und keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, ist mind. 1 Groß- Klein- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Zwischenwerte sind ab 1,5 Bäume aufzurunden). Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.
Durch Planzeichen A.7.3 gekennzeichneten bestehenden Bäume auf privaten Grundstücken werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- 4.5 Die durch Planzeichen A.4.3 festgesetzten privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind als wasserdurchlässige Befestigungsflächen in Form von Schotterrassen, wassergebundener Decke, Rasensteinen oder Großsteinpflaster mit breiter Rasenfuge anzulegen.
- 4.6 Auf der durch Planzeichen A.7.2 festgesetzten Ausgleichsfläche (Flächengröße 2.705 m²) ist je 80 m² Ausgleichsfläche ein naturnahes, heimisches Gewässerbegleit-

gehölz gem. Pflanzliste 4.2.1 und 4.2.2 mit extensiven Saum- und Wiesenflächen zu entwickeln.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort variieren. Mindestpflanzqualität: H., 3xv., StU 18-20.

Extensive Wiesenflächen (Entwicklungsziel: G214-GE00BK)

Herstellungspflege: Gruben der Fläche und Ansaat unter Verwendung von autochthonem Saatgut

Entwicklungspflege: dreischürige Mahd (erster Schnitt ab Mitte Mai, zweiter Schnitt ab Anfang Juli, dritter Schnitt ab Mitte August) in den ersten drei Jahren zur Extensivierung der Fläche; zweischürige Mahd in den nächsten 2 – 3 Jahren (erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt Anfang September).

Unterhaltungspflege (i.d.R. 25 Jahre nach Herstellung der Maßnahme): anschließend einschürige Mahd (ab Juli) mit Schnittgutabfuhr

Entwicklungsdauer (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht): ca. 10 Jahre

Gewässerbegleitgehölz (L542-WN00BK)

Herstellungspflege: Pflanzung gebietsheimischer Bäume und Sträucher

Entwicklungspflege: in den ersten fünf Jahren ist die Pflanzung vor Wildverbiss zu schützen

Unterhaltungspflege: Gehölzpflege durch abschnittsweise „auf den Stock setzen“ bzw. Auslichtungsschnitt bei langsam wachsenden Arten, alle 10 Jahre

Entwicklungszeit (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht): ca. 50 Jahre

Artenreiche Säume und Staudenfluren (Entwicklungsziel: K133-GH00BK)

Herstellungspflege: Anlage von feuchten Hochstaudenfluren durch Ansaat unter Verwendung von autochthonem Saatgut

Entwicklungspflege: Falls erforderlich, Neophyten gezielt entfernen (vor der Blüte) und entsorgen. In den ersten fünf Jahren Spätsommermahd im dreijährigen Abstand

Unterhaltungspflege: Nach Einstellung stabiler Bestände Spätsommermahd mit Schnittgutabfuhr im zweijährigen Turnus um Verbuschung zu verhindern

Entwicklungsdauer (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht): ca. 10 Jahre

Verbote

Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

4.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1V:

Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten

Alle Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen sowie die Beseitigung von Gebäuden sind ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchzuführen. Auf Nachtbauarbeiten ist zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahme 2V:

Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen prüfrelevanter Arten vor Abriss

Vor Abriss der Gebäude hat durch eine fachkundige Person eine Kontrolle auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Brutvögel zu erfolgen.

**Vermeidungsmaßnahme 3V:
Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers**

Eingesetzte Baugeräte müssen umweltverträgliche Bedingungen in Bezug auf Betriebsstoffe, etc., erfüllen. Für die Baufahrzeuge sind ausschließlich biologisch abbaubare Hydrauliköle einzusetzen, auf gewässergefährdende Betriebsstoffe, Schmiermittel etc. ist zu verzichten und eine Betankung der Fahrzeuge hat außerhalb Wasser gefährdender Bereiche zu erfolgen.

**CEF 1:
Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten**

Vor Beginn der Abbrucharbeiten/- der nächsten Vegetationsperiode sind an den Nachbargebäuden Ausweichquartiere für Fledermäuse anzubringen. Langfristig sind in den Neubauten dauerhafte Fledermausquartiere einzurichten.

**CEF 2:
Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten**

Für gebäudebewohnende Vogelarten sind beim Abbruch von Gebäuden vor Beginn der nächsten Brutsaison an den Nachbargebäuden Nisthilfen bereitgestellt. Langfristig sind an den Neubauten dauerhafte Nisthilfen einzurichten.

5. Schallschutz

5.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen:

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche in Richtung Westen folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

GEE 1:	tagsüber	60 dB(A)	nachts	45 dB(A)
GEE 2:	tagsüber	62 dB(A)	nachts	47 dB(A)
GEE 3:	tagsüber	65 dB(A)	nachts	50 dB(A)
GEE 4:	tagsüber	68 dB(A)	nachts	53 dB(A)

Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Schallausbreitungsrichtung	Zusatzkontingent L _{EK,zus} tagsüber und nachts
Fl.-Nr. 700	Westen	0 dB(A)
Fl.-Nr. 899/3	Nordwesten	6 dB(A)
Fl.-Nr. 989	Osten	6 dB(A)
Fl.-Nr. 447/8	Süden	6 dB(A)

Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten jeweils für die gesamten durch die entsprechenden Planzeichen festgesetzten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 4.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1\text{m}$ und $s=\text{Abstand in m}$, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen, am Rand von nach §34 BauGB für eine Bebauung zulässigen Flächen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen auf den in obiger Tabelle genannten Flurnummern in Richtung Westen, Nordwesten, Osten und Süden, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

5.2 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Wohnräumen ein Schalldämm-Maß von $R'_{w} = 40 \text{ dB}$ zugrunde zu legen:

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um 5 dB geringere Anforderungen. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

C. Hinweise durch Text

1.0 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

1.1 Bei Pflanzungen im Bereich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist Art. 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes (AGBGB) zum BGB zu beachten.

1.2 Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

2.0 Wasserrechtliche Hinweise

2.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist zu versickern.

Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstiegs des Grundwasserspiegels ist auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitest gehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten.

Dazu ist das Niederschlagswasser vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.

Vom Bauwerber ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Soweit die NWFreiV mit den TRENWG nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Freising zu beantragen.

Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sowie das Informationsblatt „Umgang mit Niederschlagswasser“ im Internet unter: wwa-m.bayern.de verwiesen.

2.3 Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von 0,3 m über HHW auszugehen. Es ist mit einem HHW von ca. 437,70 m ü. NN zu rechnen. Die genaue Lage des HHW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

2.4 Über dem Grundwasser liegende Keller
Ableitung von Schichtenwasser unter der Sohle und an den Wänden durch Drainagen gem. 18195, Sperrschichten im Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

- 2.5 Im Grundwasser liegende Keller
Wasserdichte Ausführung z.B. weiße Wanne in Sperrbeton, Vermeidung bzw. Verpressung von Rissen ist anzustreben. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Belüftung der Innenseite zu Durchfeuchtungen führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.
- 2.6 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
- 2.7 Der Hundsbach ist kein Gewässer I., II. Ordnung. Er ist auch kein Gewässer III. Ordnung, für das eine Genehmigungspflicht für Anlagen gem. der Verordnung der Regierung von OBB vom 13.02.2014 gilt. Es ist jedoch zu beachten, dass der Bachlauf des Hundsbachs nicht geändert werden darf.
- 2.8 Wird durch die Brücke über den Hundsbach eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers oder seiner Ufer notwendig, ist der Tatbestand einer wasserrechtlichen Ausbaumaßnahme im Sinne von § 67 Abs. WHG erfüllt, bei der die in § 67 Abs. 1 WHG angeführten Ausbaugrundsätze zu beachten sind. Infolgedessen handelt es sich dann auch um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben gem. § 68 Abs. 2 WHG. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Freising als zuständiger Wasserrechtsbehörde und dem WWA München als Fachbehörde empfohlen.
- 2.9 Für die Wegebefestigung im Bebauungsgebiet dürfen nur nachweislich geprüfte, güteüberwachte und zertifizierte Recyclingbaustoffe der Qualitätszuordnung RW1 verwendet werden. Im Bereich der Gewässerkreuzung muss ein Abstand zu den jeweiligen Ufern von mindestens 5 Metern eingehalten werden, der von RC Material freizuhalten ist.
- 3.0 Immissionsschutz
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Westen, Nordwesten, Osten und Süden zu führen.
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.
Durch die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.
Die Immissionsschutzbehörde kann im Rahmen der Genehmigungsverfahren den Nachweis verlangen, dass es durch die Rinderhaltung im Osten des Bebauungsplanbereichs nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die beantragten bzw. auszuführenden Vorhaben kommt.
- 4.0 Sparten
- 4.1 Unterirdische Leitungen
Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist

darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Gegenüber vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen ist durch Bäume ein Mindestabstand von min. 2,5 m einzuhalten, geringere Abstände sind nur bei entsprechenden Schutzmaßnahmen zulässig (Siehe auch "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

4.2 110-kv-Freileitung

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kv-folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen 7,00 m, Gelände 6,0 m, Bauwerke 5,0 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) 11,0 m, Zäune usw. 3,0 m, Bepflanzung 2,5 m.

Bezüglich der in der dargestellten Schutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Werbeanlagen, Straßenbeleuchtungen Fahnenmasten usw.

Zuständig für die im Geltungsbereich verlaufende 110-kv-Leitung ist die Bayernwerk AG, 110-kv-Freileitung/Kabel, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82-4221, E-Mail: BAG-FUB-HS@bayernwerk.de.

5.0 Altlasten

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist das Landratsamt Freising –Sachgebiet 41- unverzüglich zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG)

6.0 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal mit der Kartierungsnummer D-1-7436-0173, welches mit „Brandgräber der Urnenfeldzeit“ beschrieben ist. Bodendenkmäler im Geltungsbereich selbst sind nicht bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.0 Vermeidungsmaßnahmen

V1: Begrenzung der Zeiten für Rodung, Baumpflanzung und Gehölzschnittmaßnahmen

Rodung, Baumverpflanzung, Gehölzschnittmaßnahmen sowie die Räumung von Baufeldern sind ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchzuführen.

V2: Schutz des Oberflächengewässers und des Grundwassers

Eingesetzte Baugeräte müssen umweltverträgliche Bedingungen in Bezug auf Betriebsstoffe, etc. erfüllen. Stoffeinträge werden durch die Verwendung von biologisch abbaubaren Hydraulikölen für die Baufahrzeuge, den Verzicht auf gewässergefähr-

dende Betriebsstoffe, Schmiermittel etc. und durch eine Betankung der Fahrzeuge außerhalb Wasser gefährdender Bereiche auf ein Minimum reduziert.

8.0. DIN-Normen

Im Bebauungsplan zitierte DIN-Normen, VDI-Normblätter und ISO-Normen können bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2016 die **Aufstellung des Bebauungsplans** „Gewerbegebiet Niederhinzing“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 12.04.2017 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 12.04.2017 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2017 wurde gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom 27.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 **öffentlich ausgelegt**.
5. Zu dem Entwurf des des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2017 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 27.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.
6. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2018 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom 09.02.2018 bis zum 02.03.2018.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.03.2018 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederhinzing“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom 19.03.2018 als **Satzung** beschlossen.



ausgefertigt
Rudelzhausen, den **10. Sep. 2018**

.....
Konrad Schickaneder, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederhinzing“ vom 19.03.2018 wurde am 12.09.2018 gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Rudelzhausen, den **13. Sep. 2018**

.....
Konrad Schickaneder, Erster Bürgermeister