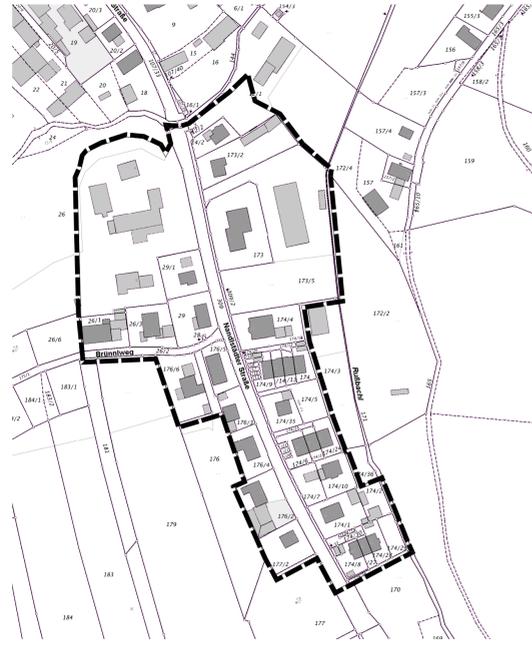


1. PLANZEICHNUNGEN
1.1 ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2000



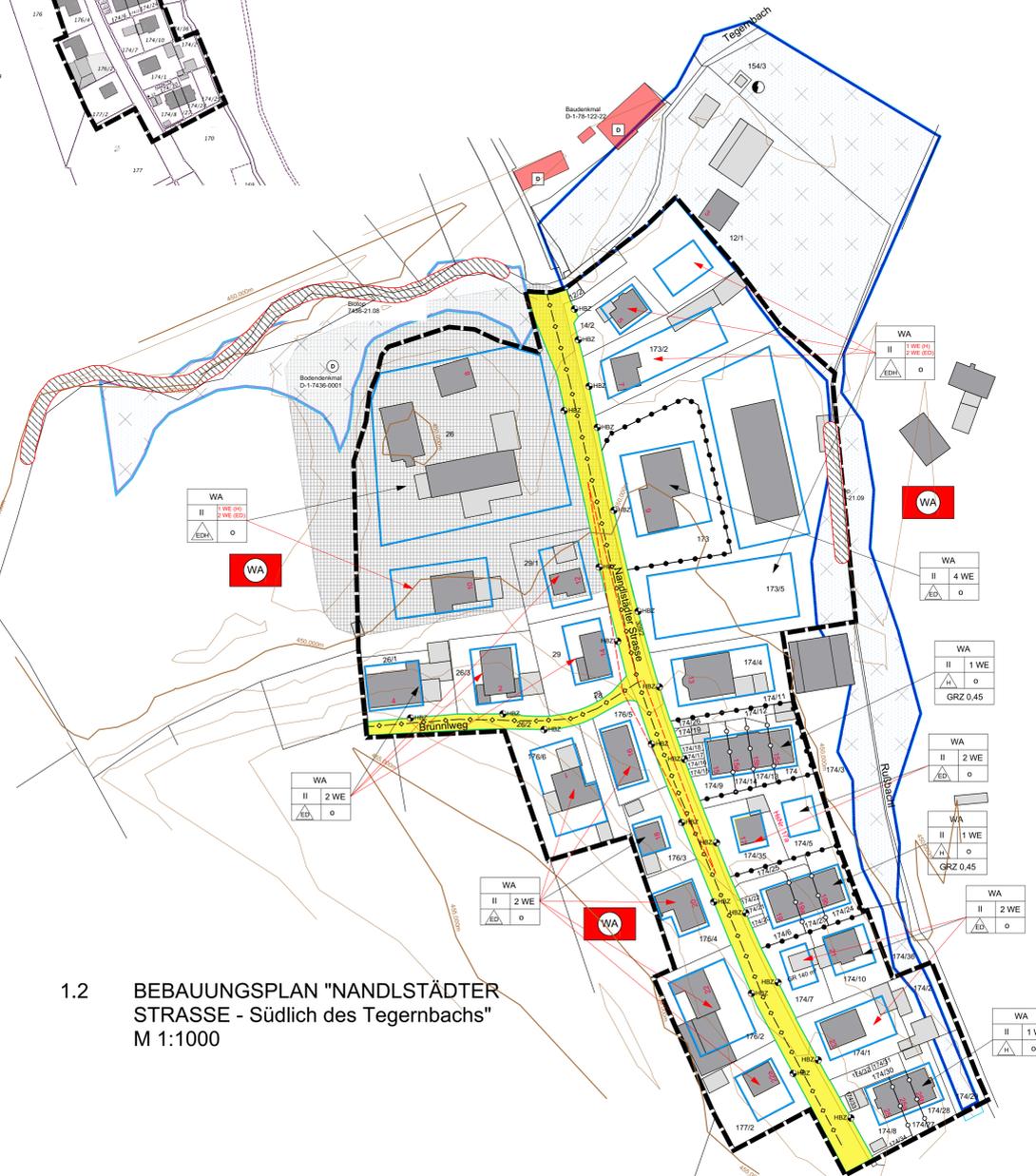
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), aufgrund Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 589; BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2019 (BGBl. I S. 3786) und aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), diesen Bebauungsplan "Nandlstädter Straße - Südlich des Tegernbachs" als Satzung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2.1. GELTUNGSBEREICH
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
 WE z. B. 2 Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
- 2.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 GRZ z. B. 0,35 von der textlichen Festsetzung 4.2 abweichende Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
 II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2 BEBAUUNGSPLAN "NANDLSTÄDTER STRASSE - Südlich des Tegernbachs" M 1:1000



- 2.4. BAUWEISE, BAUGRENZE
 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig
 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) nur Hausgruppen zulässig
 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenfestsetzung) Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Höhenbezugspunkt (HBZ)
- 2.5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Sichtdreieck
- 2.6. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN - EINRICHTUNGEN UND -ANLAGEN
 Trafostation
3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
 Grundstücksgrenze vorhandene Gebäude
 gepl. Grundstücksgrenze Hausnummer
 Flurstücknummer nichtamt. Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme HQ 100 lt. Berechnung Dippold+Gerold)
 Höhenschichtlinien Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) Nr. D-1-7436-0001
 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung unterirdisch Biotop (nachrichtliche Übernahme) Nr. 7436-21.08 u. 7436-21-09

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
 Nicht zulässig sind Heime, und Gemeinschaftsunterkünfte als Arten im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO von nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für soziale Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf Fl. Nr. 173 vorhandenen Asylbewerberunterkunft können ausnahmsweise nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden.
- 4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Soweit in der Planzeichnung und den Festsetzungen durch Planzeichen nicht abweichend festgesetzt, beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,40. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Bei den Grundstücken mit den Fl. Nr. 26 und 173/3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 150 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.
- 4.3. ABSTANDSFLÄCHEN
 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO.
- 4.4. OFFENE BAUWEISE
 Es wird die offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Sind bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes grenznähebauliche Anlagen vorhanden, muss auch künftig in diesem Bereich an die Grenze gebaut werden; im Übrigen sind Grenzabstände einzuhalten.
- 4.5. BAUGESTALTUNG
 4.5.1 Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
 4.5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind profilig zu errichten.
 4.5.3 Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD)
 4.5.4 Dachneigung: zulässig sind Dachneigungen von 15° bis 45°
 4.5.5 Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Dachaufbauten sind erst ab Dachneigungen von 35° zugelassen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.6. Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune hell- und dunkelgraue Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon abweichend werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zugelassen.
- 4.7. Wandhöhe: max. zul. Wandhöhe: 6,50 m
 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der an der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage zum Bauraum nächstgelegene Höhenbezugspunkt.
 Oberer Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 4.8. Firsthöhe: max. zul. Firsthöhe: 10,00 m
 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe ist der an der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage zum Bauraum nächstgelegene Höhenbezugspunkt.
 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Firstes.
- 4.7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
 4.7.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nicht innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen des nicht amtlichen Überschwemmungsgebietes liegen. § 23 Abs. 5 BauNVO ist nicht anzuwenden auf diejenigen Flächen, die innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten nicht amtlichen Überschwemmungsgebietes liegen. In den Bereichen, die im nicht amtlichen Überschwemmungsgebiet liegen, sind auch Geländeauflüpfungen unzulässig.
 4.7.2 Garagen sind mit dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Pult und Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Begrünte Flachdächer sind erwünscht.
 4.7.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzuziehen, der entsprechend der Festsetzungen durch Text Nr. 4.10 zu gestalten ist.
- 4.8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - STÜTZMAUERN
 4.8.1 Aufschüttungen und Abtragungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe/Breite) zulässig.
 4.8.2 Stützmauern sind nur mit einer Höhe von 1,00 m zulässig. Höhen gelten für Stützmauern ab natürlichem Gelände. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.
- 4.9. EINFRIEDUNGEN
 Einfriedungen sind mit Holz- und Metallzäunen mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

- 4.10. STELLPLÄTZE
 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudelzhausen in der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans gültigen Fassung erforderlich.
- 4.11. STRASSENVERKEHR - SICHTDREIECKE
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen o. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Ebenfalls dürfen dort genehmigungs- oder anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die dies Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 4.12. GRÜNORDNUNG
 Bei Neubaumaßnahmen ist je 200 m² Grundstück die Pflanzung eines heimischen Großbaumes oder von zwei Obstbäumen, Hochstamm, Pflanzqualität mind. 3xv. mdb. STU 14-18, vorzunehmen. Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind nur mittels Belägen, welche ein Höchstmaß an Versickerungsfähigkeit an Niederschlagswasser gewährleisten, zulässig (z. B. Drainpflaster, wassergebundene Decke oder Rasenpflaster). Grundstückseinfriedungen sind sockellos auszuführen. Unter Zäunen ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche für Kleintiere zu belassen.
- 4.13. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET - HOCHWASSERSCHUTZ
 Innerhalb der als Überschwemmungsgebiet dargestellten Flächen dürfen keine Geländeauflüpfungen durchgeführt und keine Gebäude oder Nebengebäude als Abflusshindernisse errichtet werden. Ein Sicherheitsstreifen von 5 m zur dargestellten Hochwasserlinie ist einzuhalten. Die größeren Niederschlagsmengen, die durch die Erhöhung der Bebauung und dem damit verbundenen höheren Versickerungsgrad entstehen, müssen innerhalb des Umgriffs zurückgehalten werden.
- 4.14. BELEUCHTUNGSANLAGEN
 Die Verwendung von abgeschirmten, insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum des geplanten Bebauungsgebietes zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern und anderen Insekten aus der Umgebung wird zwingend festgesetzt.
5. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
- 5.1. Grundwasser
 Sofern Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. § 8 WHG bzw. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
- 5.2. Denkmalschutz
 Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt das nachrichtlich gekennzeichnete Bodendenkmal D-1-7436-0001 „Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit (Schloss Tegernbach)“. Nach Auffassung des Landesamts für Denkmalpflege ist innerhalb des Bebauungsplangebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte zu rechnen. Im gesamten Gebiet des Bebauungsplangebietes, also auch außerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bodendenkmals bedürfen daher Bodeneingriffe (wie Erdarbeiten) jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Eine solche Erlaubnis muss bei der unteren Denkmalbehörde (LRA Freising) beantragt werden. Ob eine solche Erlaubnis erteilt wird, entscheidet die Behörde nach denkmalsrechtlichen Erfordernissen. Möglicherweise wird eine Erlaubnis nicht oder nur unter Auflagen erteilt, die zu Mehrkosten bei der Bauausführung und/oder mitunter erheblichen Verzögerungen bei der Bauausführung führen. Die hiermit verbundenen (Mehr-)Kosten sind vom Bauherren zu tragen.
 In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich das Denkmal D-1-78-122-22 Nandlstädter Straße 1, ehem. Messerhof.
 Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeig-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder im Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 5.3. Emissionen
 Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm- Staub und Geruchsemissionen kommen, die sich auch auf das Baugebiet auswirken können. Soweit die zulässigen Emissionswerte nicht (z. B. Nacharbeiten) eingehalten werden können, sind die durch die Pferdehaltung auf Fl. Nr. 174/3 entstehenden Immissionen (Geruch, Lärm) sind hinzunehmen.
- 5.4. Altlasten
 Sollten - wider Erwarten - im Zuge von ggfs. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising Sachgebiet 41 unverzüglich zu informieren. Erforderliche Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind unter Einschaltung eines Sachverständigen durchzuführen. Die künftig überbauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für die künftig als Wohnflächen genutzten Grundstücke sind die Maßnahme und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.
- 5.5. Landwirtschaftliche Flächen - Waldflächen
 Um den Nachteil einer künftigen Beschäftigung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bei Neubauvorhaben zu Wohnzwecken ist ein Mindestabstand von 50 m zu den in der Nähe liegenden Hofpflanzungen einzuhalten; bei Anlage einer Schutzpflanzung nach dem Pflanzschema der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft kann der Abstand halbiert werden.
 Auf Grund der Nähe zum angrenzenden Wald kann eine Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste für Gebäude und Bewohner nicht ausgeschlossen werden. Um Rechtsstreitigkeiten im Schadensfall zu vermeiden wird geraten, den Bauherren eine Haftungsverzichtserklärung zugunsten des Waldbesitzers vorzeichnen zu lassen. Aufgrund der Gefährdungslage sollte bei Neubauten auf einen verstärkten Dachausbau und Vorkehrungen von Funkenflug aus den Feuerungsanlagen (Waldbrandgefahr) geachtet werden.
- 5.6. Straßenentwässerung
 Der Straßenentwässerung der Kreisstraße FS 41 dürfen keine Abwässer Dritter zugeleitet werden. Flächen des Landkreises entlang der Kreisstraße FS 41 dürfen nicht überbaut werden.
- 5.7. Erschließung:
 Telekommunikation:
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
 Strom:
 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planaukunft einzuholen.
 5.8. Flächenversiegelungen sind auf ein unbedingt nötiges Maß zu begrenzen und die offenen Flächen sind zu begrünen.
 Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Bei Bäumen mit Baumhöhlen ist eine Untersuchung vor der Fällung auf Fledermäuse und die Abstimmung des Fällzeitpunkts mit der unteren Naturschutzbehörde vorgeschrieben. Bei Abbruch von alten Gebäuden mit Verdacht auf Fledermäuse oder Brutplätze von Schwaben und anderen Gebäudebrütern ist vor dem Abriss eine Untersuchung und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgeschrieben. Ggf. Abriss außerhalb der Vogelbrutzeit oder Ergreifung von Vergrämuungsmaßnahmen.
 Grünflächen sind als Eingrünung durch Pflanzung von heimischen Gehölzen auszuführen.

- VERFAHRENSVERMERKE:
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 24.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2018 bis 21.09.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgelegt.
 - Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung wurde die Planung an mehreren Stellen geändert. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2019 bis 06.09.2019 erneut beteiligt.
 - Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung wurde die Planung an mehreren Stellen geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2019 bis 06.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Aufgrund der Ergebnisse der erneuten Beteiligung wurde die Planung an mehreren Stellen geändert. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis 22.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Aufgrund der Ergebnisse der erneuten Beteiligung wurde die Planung an mehreren Stellen geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis 22.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rudelzhausen, den

.....
 Konrad Schickaneder
 Erster Bürgermeister

Rudelzhausen, den

.....
 Konrad Schickaneder
 Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
 "NANDLSTÄDTER STRASSE
 - Südlich des Tegernbachs"
 M 1: 1000**

GEMEINDE RUDELZHAUSEN LANDKREIS FREISING REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Planung Tegernbach: BK Stand: 06.08.2018/04.09.2019/11.09.2019/11.11.2019

Planverfasser: Bebauungsplan:

BERND KIEFERL
 ARCHITEKT VDA, DIPL.-ING. (FH)
 MAX-BOGENBERGER-STRASSE 2
 84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH

Tel.: 08752 - 811 787
 Fax.: 08752 - 811 788
 email: info@kieferl.de

