

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
 Nicht zulässig (S 5 BauAVO)
 Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauAVO:
 - Ferienaufenthalte
 - Vergnügungsbauten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
 Zulässige Grund-/Geschoßfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GFZ S. 17. I.V.M. S. 30 BauAVO	Geschoßflächenzahl-GFZ S. 17. I.V.M. S. 30 BauAVO
MD	max. 0,4	max. 0,6

2.2. Zahl der Vollgeschosse
 2.2.1. Behinders-/Geschäfts-/Verwaltungs- und Wohngebäude
 Bauweise BaUyP_A: - Erdgeschoss und Driegeschoss
 Bauweise BaUyP_A: - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

2.3. Höhe baulicher Anlagen
 Behinders-/Geschäfts-/Verwaltungs- und Wohngebäude
 BaUyP_A: max. 5,00 m
 BaUyP_B: max. 3,00 m
 Detailplan:
 Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (S 9 Abs. 3 BauGB)
 Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Erschließungsstraße (Privativweg) bis max. 0,50 m ist zulässig.

3. BAUWEISE (S 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
 Innerhalb des Geltungsbereichs gilt nachfolgende Bauweise:
 Hauptgebäude offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauAVO
 Nebengebäude einseitiges Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauAVO
 Nebengebäude einseitiges Bauweise
 Einseitig ist, wenn eine Grundabdeckung bis 3,0 m Länge zulässig

4. FRISTRICHTUNG (S 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
 Die festgesetzte Fristrichtung ist dem Eigentümer zu entnehmen und hat parallel zur liegenden Gebäudeseite zu verlaufen. Zuleitender bei Wohngebäuden sind nur in Verbindung mit quadratischen Grundrissen zulässig.

5. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (S 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

BauTyp	Größe in m ²
Erdgeschoss	640
Doppelausfalltore	820

6. ANZAHL DER WOHNENHEITEN (S 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

BauTyp	Wohnenheiten (WE)
Erdgeschoss	max. 2 WE je Wohngebäude
Doppelausfalltore	max. 1 WE je Wohngebäude

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN - FREI WÄHLBAR

BAUTYP A:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP B:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP C:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP D:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP E:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP F:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP G:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP H:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP I:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP J:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP K:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP L:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP M:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP N:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP O:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP P:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP Q:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP R:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP S:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP T:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP U:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP V:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP W:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP X:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP Y:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP Z:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUGB)

7.1. Gestaltung baulicher Anlagen
 7.1.1. Garagen/Carports/Nebengebäude
 Dachform
 BauTyp_A:
 BauTyp_B:
 BauTyp_C:
 BauTyp_D:
 BauTyp_E:
 BauTyp_F:
 BauTyp_G:
 BauTyp_H:
 BauTyp_I:
 BauTyp_J:
 BauTyp_K:
 BauTyp_L:
 BauTyp_M:
 BauTyp_N:
 BauTyp_O:
 BauTyp_P:
 BauTyp_Q:
 BauTyp_R:
 BauTyp_S:
 BauTyp_T:
 BauTyp_U:
 BauTyp_V:
 BauTyp_W:
 BauTyp_X:
 BauTyp_Y:
 BauTyp_Z:

7.2. Grenzabstände
 7.2.1. Behinders-/Geschäfts-/Verwaltungs- und Wohngebäude
 Bauweise BaUyP_A: - Erdgeschoss und Driegeschoss
 Bauweise BaUyP_A: - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

7.3. Höhenlage baulicher Anlagen (S 9 Abs. 3 BauGB)
 Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Erschließungsstraße (Privativweg) bis max. 0,50 m ist zulässig.

7.4. FRISTRICHTUNG (S 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
 Die festgesetzte Fristrichtung ist dem Eigentümer zu entnehmen und hat parallel zur liegenden Gebäudeseite zu verlaufen. Zuleitender bei Wohngebäuden sind nur in Verbindung mit quadratischen Grundrissen zulässig.

7.5. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (S 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

BauTyp	Größe in m ²
Erdgeschoss	640
Doppelausfalltore	820

7.6. ANZAHL DER WOHNENHEITEN (S 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

BauTyp	Wohnenheiten (WE)
Erdgeschoss	max. 2 WE je Wohngebäude
Doppelausfalltore	max. 1 WE je Wohngebäude

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN - FREI WÄHLBAR

BAUTYP A:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP B:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP C:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP D:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP E:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP F:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP G:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP H:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP I:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP J:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP K:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP L:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP M:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP N:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP O:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP P:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP Q:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP R:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP S:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP T:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP U:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP V:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP W:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP X:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP Y:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

BAUTYP Z:
 Bauweise: Erdgeschoss und Driegeschoss (H/D)
 Driegeschoss zulässig
 Dachneigung: 35-45°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRUNDRISSPLAN

8. NUTZUNGSZONEN
 8.1. Nichtverbaubarer Bereich
 8.2. Verbaubarer Bereich
 8.3. Sonderverbaubarer Bereich
 8.4. Grünfläche
 8.5. Freizeitanlage
 8.6. Sportanlage
 8.7. Grünanlage
 8.8. Grünanlage
 8.9. Grünanlage
 8.10. Grünanlage
 8.11. Grünanlage
 8.12. Grünanlage
 8.13. Grünanlage
 8.14. Grünanlage
 8.15. Grünanlage
 8.16. Grünanlage
 8.17. Grünanlage
 8.18. Grünanlage
 8.19. Grünanlage
 8.20. Grünanlage
 8.21. Grünanlage
 8.22. Grünanlage
 8.23. Grünanlage
 8.24. Grünanlage
 8.25. Grünanlage
 8.26. Grünanlage
 8.27. Grünanlage
 8.28. Grünanlage
 8.29. Grünanlage
 8.30. Grünanlage
 8.31. Grünanlage
 8.32. Grünanlage
 8.33. Grünanlage
 8.34. Grünanlage
 8.35. Grünanlage
 8.36. Grünanlage
 8.37. Grünanlage
 8.38. Grünanlage
 8.39. Grünanlage
 8.40. Grünanlage
 8.41. Grünanlage
 8.42. Grünanlage
 8.43. Grünanlage
 8.44. Grünanlage
 8.45. Grünanlage
 8.46. Grünanlage
 8.47. Grünanlage
 8.48. Grünanlage
 8.49. Grünanlage
 8.50. Grünanlage
 8.51. Grünanlage
 8.52. Grünanlage
 8.53. Grünanlage
 8.54. Grünanlage
 8.55. Grünanlage
 8.56. Grünanlage
 8.57. Grünanlage
 8.58. Grünanlage
 8.59. Grünanlage
 8.60. Grünanlage
 8.61. Grünanlage
 8.62. Grünanlage
 8.63. Grünanlage
 8.64. Grünanlage
 8.65. Grünanlage
 8.66. Grünanlage
 8.67. Grünanlage
 8.68. Grünanlage
 8.69. Grünanlage
 8.70. Grünanlage
 8.71. Grünanlage
 8.72. Grünanlage
 8.73. Grünanlage
 8.74. Grünanlage
 8.75. Grünanlage
 8.76. Grünanlage
 8.77. Grünanlage
 8.78. Grünanlage
 8.79. Grünanlage
 8.80. Grünanlage
 8.81. Grünanlage
 8.82. Grünanlage
 8.83. Grünanlage
 8.84. Grünanlage
 8.85. Grünanlage
 8.86. Grünanlage
 8.87. Grünanlage
 8.88. Grünanlage
 8.89. Grünanlage
 8.90. Grünanlage
 8.91. Grünanlage
 8.92. Grünanlage
 8.93. Grünanlage
 8.94. Grünanlage
 8.95. Grünanlage
 8.96. Grünanlage
 8.97. Grünanlage
 8.98. Grünanlage
 8.99. Grünanlage
 9.00. Grünanlage

9. NUTZUNGSZONEN
 9.1. Nichtverbaubarer Bereich
 9.2. Verbaubarer Bereich
 9.3. Sonderverbaubarer Bereich
 9.4. Grünfläche
 9.5. Freizeitanlage
 9.6. Sportanlage
 9.7. Grünanlage
 9.8. Grünanlage
 9.9. Grünanlage
 9.10. Grünanlage
 9.11. Grünanlage
 9.12. Grünanlage
 9.13. Grünanlage
 9.14. Grünanlage
 9.15. Grünanlage
 9.16. Grünanlage
 9.17. Grünanlage
 9.18. Grünanlage
 9.19. Grünanlage
 9.20. Grünanlage
 9.21. Grünanlage
 9.22. Grünanlage
 9.23. Grünanlage
 9.24. Grünanlage
 9.25. Grünanlage
 9.26. Grünanlage
 9.27. Grünanlage
 9.28. Grünanlage
 9.29. Grünanlage
 9.30. Grünanlage
 9.31. Grünanlage
 9.32. Grünanlage
 9.33. Grünanlage
 9.34. Grünanlage
 9.35. Grünanlage
 9.36. Grünanlage
 9.37. Grünanlage
 9.38. Grünanlage
 9.39. Grünanlage
 9.40. Grünanlage
 9.41. Grünanlage
 9.42. Grünanlage
 9.43. Grünanlage
 9.44. Grünanlage
 9.45. Grünanlage
 9.46. Grünanlage
 9.47. Grünanlage
 9.48. Grünanlage
 9.49. Grünanlage
 9.50. Grünanlage
 9.51. Grünanlage
 9.52. Grünanlage
 9.53. Grünanlage
 9.54. Grünanlage
 9.55. Grünanlage
 9.56. Grünanlage
 9.57. Grünanlage
 9.58. Grünanlage
 9.59. Grünanlage
 9.60. Grünanlage
 9.61. Grünanlage
 9.62. Grünanlage
 9.63. Grünanlage
 9.64. Grünanlage
 9.65. Grünanlage
 9.66. Grünanlage
 9.67. Grünanlage
 9.68. Grünanlage
 9.69. Grünanlage
 9.70. Grünanlage
 9.71. Grünanlage
 9.72. Grünanlage
 9.73. Grünanlage
 9.74. Grünanlage
 9.75. Grünanlage
 9.76. Grünanlage
 9.77. Grünanlage
 9.78. Grünanlage
 9.79. Grünanlage
 9.80. Grünanlage
 9.81. Grünanlage
 9.82. Grünanlage
 9.83. Grünanlage
 9.84. Grünanlage
 9.85. Grünanlage
 9.86. Grünanlage
 9.87. Grünanlage
 9.88. Grünanlage
 9.89. Grünanlage
 9.90. Grünanlage
 9.91. Grünanlage
 9.92. Grünanlage
 9.93. Grünanlage
 9.94. Grünanlage
 9.95. Grünanlage
 9.96. Grünanlage
 9.97. Grünanlage
 9.98. Grünanlage
 9.99. Grünanlage
 10.00. Grünanlage

10. NUTZUNGSZONEN
 10.1. Nichtverbaubarer Bereich
 10.2. Verbaubarer Bereich
 10.3. Sonderverbaubarer Bereich
 10.4. Grünfläche
 10.5. Freizeitanlage
 10.6. Sportanlage
 10.7. Grünanlage
 10.8. Grünanlage
 10.9. Grünanlage
 10.10. Grünanlage
 10.11. Grünanlage
 10.12. Grünanlage
 10.13. Grünanlage
 10.14. Grünanlage
 10.15. Grünanlage
 10.16. Grünanlage
 10.17. Grünanlage
 10.18. Grünanlage
 10.19. Grünanlage
 10.20. Grünanlage
 10.21. Grünanlage
 10.22. Grünanlage
 10.23. Grünanlage
 10.24. Grünanlage
 10.25. Grünanlage
 10.26. Grünanlage
 10.27. Grünanlage
 10.28. Grünanlage
 10.29. Grünanlage
 10.30. Grünanlage
 10.31. Grünanlage
 10.32. Grünanlage
 10.33. Grünanlage
 10.34. Grünanlage
 10.35. Grünanlage
 10.36. Grünanlage
 10.37. Grünanlage
 10.38. Grünanlage
 10.39. Grünanlage
 10.40. Grünanlage
 10.41. Grünanlage
 10.42. Grünanlage
 10.43. Grünanlage
 10.44. Grünanlage
 10.45. Grünanlage
 10.46. Grünanlage
 10.47. Grünanlage
 10.48. Grünanlage
 10.49. Grünanlage
 10.50. Grünanlage
 10.51. Grünanlage
 10.52. Grünanlage
 10.53. Grünanlage
 10.54. Grünanlage
 10.55. Grünanlage
 10.56. Grünanlage
 10.57. Grünanlage
 10.58. Grünanlage
 10.59. Grünanlage
 10.60. Grünanlage
 10.61. Grünanlage
 10.62. Grünanlage
 10.63. Grünanlage
 10.64. Grünanlage
 10.65. Grünanlage
 10.66. Grünanlage
 10.67. Grünanlage
 10.68. Grünanlage
 10.69. Grünanlage
 10.70. Grünanlage
 10.71. Grünanlage
 10.72. Grünanlage
 10.73. Grünanlage
 10.74. Grünanlage
 10.75. Grünanlage
 10.76. Grünanlage
 10.77. Grünanlage
 10.78. Grünanlage
 10.79. Grünanlage
 10.80. Grünanlage
 10.81. Grünanlage
 10.82. Grünanlage
 10.83. Grünanlage
 10.84. Grünanlage
 10.85. Grünanlage
 10.86. Grünanlage
 10.87. Grünanlage
 10.88. Grünanlage
 10.89. Grünanlage
 10.90. Grünanlage
 10.91. Grünanlage
 10.92. Grünanlage
 10.93. Grünanlage
 10.94. Grünanlage
 10.95. Grünanlage
 10.96. Grünanlage
 10.97. Grünanlage
 10.98. Grünanlage
 10.99. Grünanlage
 11.00. Grünanlage

11. NUTZUNGSZONEN
 11.1. Nichtverbaubarer Bereich
 11.2. Verbaubarer Bereich
 11.3. Sonderverbaubarer Bereich
 11.4. Grünfläche
 11.5. Freizeitanlage
 11.6. Sportanlage
 11.7. Grünanlage
 11.8. Grünanlage
 11.9. Grünanlage
 11.10. Grünanlage
 11.11. Grünanlage
 11.12. Grünanlage
 11.13. Grünanlage
 11.14. Grünanlage
 11.15. Grünanlage
 11.16. Grünanlage
 11.17. Grünanlage
 11.18. Grünanlage
 11.19. Grünanlage
 11.20. Grünanlage
 11.21. Grünanlage
 11.22. Grünanlage
 11.23. Grünanlage
 11.24. Grünanlage
 11.25. Grünanlage
 11.26. Grünanlage
 11.27. Grünanlage
 11.28. Grünanlage
 11.29. Grünanlage
 11.30. Grünanlage
 11.31. Grünanlage
 11.32. Grünanlage
 11.33. Grünanlage
 11.34. Grünanlage
 11.35. Grünanlage
 11.36. Grünanlage
 11.37. Grünanlage
 11.38. Grünanlage
 11.39. Grünanlage
 11.40. Grünanlage
 11.41. Grünanlage
 11.42. Grünanlage
 11.43. Grünanlage
 11.44. Grünanlage
 11.45. Grünanlage
 11.46. Grünanlage
 11.47. Grünanlage
 11.48. Grünanlage
 11.49. Grünanlage
 11.50. Grünanlage
 11.51. Grünanlage
 11.52. Grünanlage
 11.53. Grünanlage
 11.54. Grünanlage
 11.55. Grünanlage
 11.56. Grünanlage
 11.57. Grünanlage
 11.58. Grünanlage
 11.59. Grünanlage
 11.60. Grünanlage
 11.61. Grünanlage
 11.62. Grünanlage
 11.63. Grünanlage
 11.6

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALTER PFARRHOF RUDELZHAUSEN

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RUDELZHAUSEN
FREISING
OBERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Rudelzhausen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Alter Pfarrhof Rudelzhausen" als Satzung.



1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 63066 info @ komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Matoski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Rudelzhausen 178 948 Kirchplatz 10 84104 Rudelzhausen
Maßstab	Lageplan M 1 : 500
Stand	15.07.2013



Bearbeitung	Aug. 2012	Mm
Geändert Anlass:		
§ 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2	Juli 2013	KL
Projekt Nr.		
12-0596_BBP		

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

ALTER PFARRHOF RUDELZHAUSEN

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen


1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut
Fon 0871.61091 Fax 0871.630664
e-mail: info@komplan-landshut.de



Stand: 15.07.2013

Projekt Nr.: 12-0596_BBP



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

ALTER PFARRHOF RUDELZHAUSEN

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut
Fon 0871.61091 Fax 0871.630664
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 15.07.2013

Projekt Nr.: 12-0596_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM4
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG6
4	RAHMENBEDINGUNGEN7
4.1	Rechtsverhältnisse.....7
4.2	Umweltprüfung7
4.3	Planungsvorgaben.....7
5	VERFAHRENSHINWEISE10
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG11
6.1	Art der baulichen Nutzung11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....11
6.3	Höhenentwicklung.....11
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen.....12
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....12
7	ALTLASTEN12
8	DENKMALSCHUTZ13
8.1	Bodendenkmäler13
8.2	Baudenkmäler13
9	BRANDSCHUTZ14
10	IMMISSIONSSCHUTZ15
10.1	Verkehrslärm15
10.2	Gewerbelärm15
10.3	Sport- und Freizeitlärm15
10.4	Geruchsimmissionen.....15
11	ERSCHLIESSUNG.....16
11.1	Verkehr16
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)16
11.3	Wasserwirtschaft.....17
11.3.1	Wasserversorgung.....17
11.3.2	Abwasserbeseitigung17
11.3.3	Grundwasser.....17
11.3.4	Hochwasser17
11.4	Energie.....18
11.5	Abfallentsorgung18
11.6	Telekommunikation19
12	FLÄCHENBILANZ19
13	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG20

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	ANLASS.....21
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG21
15.1	Bestandsbeschreibung21
15.2	Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes22
16	GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG25
17	VERWENDETE UNTERLAGEN26

ANHANG

Begutachtung des Baumbestandes auf dem Grundstück "Alter Pfarrhof Rudelzhausen", Büro FLORA + FAUNA, Regensburg

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Ausschnitt digitale Flurkarte

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Alter Pfarrhof Rudelzhausen



TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Norden des Landkreises Freising gelegen und gehört zur Region 14 – München, nach dem Regionalplan der Region 14 zählt das Gemeindegebiet zum allgemeinen ländlichen Raum.

Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an das Stadtgebiet Mainburg und die Gemeinde Volkenschwand des Landkreis Kelheim an, im Nordwesten an den Markt Wolnzach des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm, im Süden befinden sich die Märkte Au in der Hallertau und Nandelstadt, die gleichzeitig die nächstgelegenen Kleinzentren der Region 14 darstellen. Im Osten schließt die Gemeinde Hörgerthausen an das Gemeindegebiet von Rudelzhausen an.

Rudelzhausen ist über die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Kreisstadt Freising beträgt ca. 25 km.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Naturraum Donau-Isar-Hügelland und liegt im Einzugsbereich der Abens. Sie besteht aus etwa 20 Dörfern und einer Vielzahl von Weilern und Einzelhöfen. Siedlungsschwerpunkte bilden Rudelzhausen und Tegernbach.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Ortskern von Rudelzhausen, an der Kirchdorfer Straße im Einmündungsbereich zur Freisinger- und Regensburger Straße.

Landkreiskarte



Quelle: Landkreis Freising

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes befindet sich das Grundstück mit der Flurnummer 1073 (Teilfläche), der Gemarkung Einzelhausen:

Der Umgriff des Geltungsbereiches wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Landwirtschaftliche Flächen / Grünland / Weiher
Im Westen: Talraum der Abens (Grünland) / Dorfgebiet
Im Süden: Kirchdorfer Straße / Dorfgebiet
Im Osten: Dorfgebiet / Regensburger Straße (B 301)

Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: BayernViewer (verändert)

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Innerortsbereich des Hauptortes Rudelzhausen zusätzliche Bauflächen in Form einer Nachverdichtung vorhandener Brachflächen geschaffen.

Grundsätzlich soll durch die vorliegende Planung aus städtebaulichen Gesichtspunkten für einen abgegrenzten Bereich eine sinnvolle Erweiterung innerörtlicher Siedlungsflächen erfolgen, die im Wesentlichen den gesetzlichen Grundlagen des § 13a BauGB unterliegen. Hierdurch wird den Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben entsprochen und die Mobilmachung innerörtlicher Flächen umgesetzt.

Bestand

Der Planungsbereich wurde im Sommer 2012 gesichtet und eine Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe Bestandsplan S. 25).

Bei dem Grundstück handelt es sich gegenwärtig um eine ungenutzte Flächenbrache im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 301 und der Kirchdorfer Straße. Die Fläche wird aktuell als Wiesenfläche genutzt und ist in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden. Das Grundstück erstreckt sich Richtung Westen zur Abens und ist in Teilbereichen als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Entwicklung

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll auf dem betreffenden Grundstück eine Nachverdichtung im Dorfgebiet Rudelzhausen ermöglicht werden.

Eine Bereitstellung von Bauflächen erfolgt aufgrund des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Abens nur bis zur Überschwemmungsgrenze und lässt im Ergebnis die Errichtung von 4 Einzelwohnhäusern zu. Die Erschließung ist dabei von der Kirchdorfer Straße über einen Privatweg vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich in Anlehnung an die benachbarten Nutzungen als Dorfgebiet festgesetzt. Zugelassen werden in diesem Zusammenhang bauliche Nutzungen gemäß § 5 BauNVO.

Zudem werden textliche und planliche Festsetzungen mit Integration einer Grünordnung erforderlich, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Die zwischenzeitlich am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Der hier vorliegende Planungsbereich unterliegt dem § 13a BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nun entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und kann im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Begründet ist dies aufgrund der Situation, dass es sich bei dem vorliegenden Planungsbereich um einen Innerortsbereich handelt, der von Bebauung umgeben ist und auch im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan entwickelt.

4.2 Umweltprüfung

In vorliegendem Fall wird entsprechend den Maßgaben des § 13 a BauGB von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltprüfung wird nicht erforderlich, da die Planung aufgrund der Zuordnung zu § 13 a BauGB (Grundfläche < 20.000 qm) weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst (§ 13 a Abs. 1 Satz 4) noch Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von FFH - Gebieten vorliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4).

Daher kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Vorhaben des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls gewährleistet.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren ebenfalls abgesehen, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

4.3 Planungsvorgaben

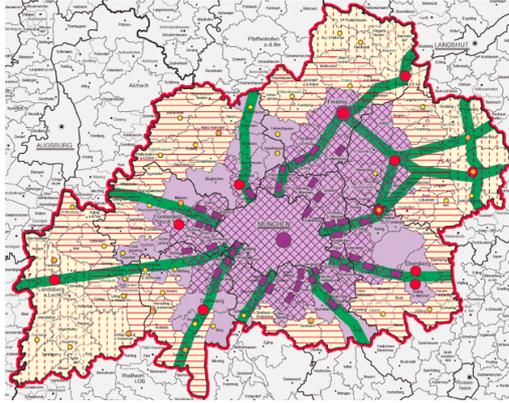
Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2006 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet das Gemeindegebiet Rudelzhausen nach den Zielen der Raumordnung dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt keine zentralörtlichen Aufgaben wahr.

Regionalplan



Quelle: Regionalplan Region 14 - München

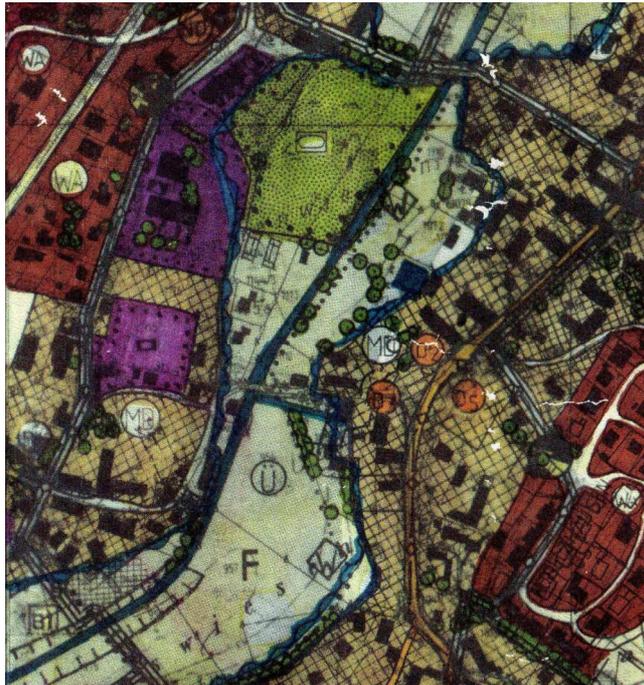
Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im äußersten Norden der Region 14 – München, in einem *Allgemeinen ländlichen Raum*. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch die Stärkung der Wirtschaftsstruktur, der Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes sowie der Verbesserung der Verkehrserschließung, insbesondere auch durch verstärkten Ausbau des ÖPNV weiterentwickelt werden.

Des Weiteren sollen die für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder sowie qualitativ hochwertige Landschaftsteile erhalten und genutzt werden.

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Gemeinde Rudelzhausen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, in dem der vorliegende Planungsbereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt ist.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan:



Quelle: Gemeinde Rudelzhausen

Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine amtlich kartierten Biotop erfasst.

Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Nachweise der Artenschutzkartierung bekannt.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes selbst werden im Arten- und Biotopschutzprogramm weder lokal bedeutsame noch überregional bedeutsame Biotopflächen genannt. Im Westen wird der Geltungsbereich jedoch vom Talraum der Abens tangiert. Die Abens ist im ABSP südlich von Rudelzhausen als regionaler und nördlich von Rudelzhausen als überregionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse für Feucht- und Gewässerlebensräume ausgewiesen.

Hier gilt es die Gewässer- und Auelebensräume wiederherzustellen, zu optimieren und regionale bzw. überregionale Verbundfunktionen zu fördern u.a. durch Grünlandnutzung im Überschwemmungsbereich, Rücknahme von Äckern und Anlage von Pufferstreifen zur Verbesserung der ökologischen Wechselwirkungen zwischen Gewässer und Aue.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das Landschaftsentwicklungskonzept der Region München stellt in erster Linie ein Instrument zur Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gleichzeitig dient es aber auch als Entscheidungshilfe im Zuge laufender Planungsprozesse.

Im LEK München werden für den Raum Rudelzhausen vorwiegend Zielaussagen hinsichtlich des Tal- und Auebereiches der Abens gemacht. Insbesondere steht die Erhaltung, Entwicklung und Pflege der Auen- und Gewässerlebensräume mit besonderer Bedeutung im Vordergrund. Hierzu zählen u. a. die Etablierung auenverträglicher Nutzungen, die Förderung erosionsmindernder Nutzungsformen in Auelebensräumen mit besonderem Entwicklungspotenzial sowie die Weiterentwicklung des regionalen und überregionalen Biotopverbundes.

Außerdem wird das Abenstal im Raum Rudelzhausen als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Nr. 062-6), d.h. als Sicherungsinstrument für den Regionalplan vorgeschlagen, da es sich um „die Wichtigste Korridorstruktur im nördlichen Landkreis Freising mit Weiterführung in die benachbarte Region 13“ handelt.

Konkrete planungsrelevante Zielaussagen für den Geltungsbereich selbst lassen sich nicht ableiten, da es sich hierbei um eine ausgewiesene Baufläche im Siedlungsbereich von Rudelzhausen handelt, die außerhalb des Auefunktionsraumes der Abens gelegen ist.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Planungsgebiet wurde bei einer Geländebegehung im Juni 2012 gesichtet.

Im Dezember 2012 wurde durch das Büro FLORA + FAUNA, Regensburg, eine Begutachtung des Baumbestandes im Planungsgebiet einschließlich der Eschen am Nordrand durchgeführt (siehe Anhang).

Aufgrund des Vegetationsbestandes im Planungsgebiet in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit älteren Obstgehölzen sowie dichtem Strauchbewuchs entlang der Kirchdorfer Straße, welche zum größten Teil gerodet werden müssen, ist unbedingt darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da dieser innerörtliche Lebensraum ein Nahrungs- und potentiell Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellt. Im Zuge der Begutachtung des Baumbestandes wurden allerdings keine Höhlungen oder Stammanrisse festgestellt, die als Fortpflanzungs- oder Winterquartiere für Fledermäuse Eignung aufweisen. Ebenso waren keine Nester von Großvögeln vorhanden.

Bei Einhaltung der o.g. Rodungszeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen. Die Rodungsmaßnahmen sind vor der Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Langfristig werden die Gehölzbestände durch Neupflanzungen ersetzt.

Für das weitere Umfeld und das angrenzende Abenstal wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes und der damit verbundenen Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen ebenfalls nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes "Alter Pfarrhof Rudelzhausen" erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat in der Sitzung vom 21.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.06.2012 bekanntgemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat allerdings zusätzlich mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.06.2012 die Öffentlichkeit von der Planung in Kenntnis gesetzt und mit Frist bis zum 11.07.2012 über die allgemeinen Planungsziele informiert.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Alter Pfarrhof Rudelzhausen“ in der Fassung vom 06.08.2012, wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2012 bis 24.09.2012 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss vom 15.07.2013.

§ 1

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alter Pfarrhof Rudelzhausen“, gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf nebst Begründung vom2013 in der Fassung vom2013

§ 2

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alter Pfarrhof Rudelzhausen“, mit Begründung vom2013 in der Fassung vom2013 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Nachfolgende Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- E.ON Bayern AG
- Landratsamt Freising
 - Abteilung Ortsplanung
 - Abteilung Straßenverkehrsbehörde
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Gesundheitsamt
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
 - Abteilung Untere Jagdbehörde
 - Abteilung Abgrabungsrecht
 - Abteilung Bauleitplanung
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 14
- Staatliches Bauamt Freising
- Vermessungsamt Freising
- Wasserwirtschaftsamt München
- Zweckverband-Abwasserbeseitigung HALLERTAU

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan festgesetzt.

Nichtzugelassen werden entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Begründet werden diese Ausschlüsse aus städtebaulichen Gründen aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen dieses dörflich geprägten Innerortsbereiches.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Änderung über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt wird hierbei in Anlehnung an die benachbarte Baustruktur des Dorfgebietes eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,6.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe in Abhängigkeit vom Bautyp und Haupt- oder Nebengebäude.

Für zulässig erklärt werden dabei folgende Wandhöhen:

Für Betriebs- /Geschäfts- /Verwaltungs- /Wohngebäude:

Bautyp A: max. 5,00 m

Bautyp B: max. 6,50 m

Für Garagen/Carports/Nebengebäude

generell: max. 3,00 m

Grundsätzlich werden hierdurch die Höhenentwicklungen auf den vorhandenen Bestand im Siedlungsbereich angepasst. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Dies ist im Bebauungsplan zusätzlich durch die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen geregelt. Diese sieht als Bezugspunkt das jeweilige Straßenniveau vor und lässt eine Höhendifferenz bis zu 0,5 m über dieses Niveau zu, um den zukünftigen Bauwerbern einen gewissen Planungs- und Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, so dass insgesamt eine vertretbare Höhenentwicklung umgesetzt werden kann.

6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen eine zwingende Erfordernis dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten konkrete Baugrenzen vorgegeben. Diese sind zusätzlich für Nebenanlagen und Wohngebäude als Hauptnutzung gegliedert und gewährleisten das Umsetzen der vorgegebenen Baustruktur.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der Planung auch die Bauweise definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird in vorliegender Situation für Hauptgebäude eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für Nebengebäude gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Hauptgebäude können somit nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO Abs. 5 Satz 1 errichtet werden, während bei Nebengebäuden entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Grenzbebauung zulässig ist.

Generell wird eine Bebauung in Form von Einzel- und / oder Doppelhäusern für zulässig erklärt. Auf die hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Regelungen zur Grenzbebauung und Nebenanlagen, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen sowie der Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

7 ALTLASTEN

Eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist weder dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen zu entnehmen noch der zuständigen Fachstelle beim Landratsamt bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass der Geltungsbereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Fläche im Altlastenkataster hätten führen müssen. Für den Fall, dass - wider Erwarten - im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die künftig überbauten Flächen werden derzeit als Wiese genutzt.

Da mit der geplanten Wohnbebauung eine höherwertigere Nutzung als bisher geplant ist, sind die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 und 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, hinzuweisen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Änderung selbst sowie dessen näherer Umgebung sind nachfolgende Baudenkmäler registriert.



Quelle: bayernviewer denkmal

- | | |
|-----------------|---|
| D – 1 -78-122-4 | Bildstock St. Nepomuk Statue
Figur des hl. Johann Nepomuk in modernem Bildstock, 18./19. Jh. |
| D – 1 -78-122-5 | Kriegerdenkmal (Kriegergedächtnisstätte)
Kriegerdenkmal für 1870/71, Obelisk auf Postament |
| D – 1 -78-122-3 | Kriegergedächtniskapelle
Kriegergedächtniskapelle, kleiner Putzbau mit Vorhalle in barockisierendem Stil, bez. 1922; mit Ausstattung |

9 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen sind in vorliegender Planung in erster Linie durch die Bundesstraße B 301 gegeben, die den Planungsbereich im Osten tangiert. Allerdings handelt es sich um einen Innerortsbereich in dem ein Tempolimit von 50 km/h einzuhalten ist, sowie um ein Dorfgebiet mit entsprechenden Immissionsrichtwerten nach TA Lärm zwischen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Mit wesentlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen ist daher nicht zu rechnen.

10.2 Gewerbelärm

Gewerbegebiete sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. In der Gemengelage eines Dorfgebietes sind jedoch landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung vorhanden sowie auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig. Diese sollen jedoch entsprechend den gesetzlichen Vorgaben das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass mit unzulässigen Immissionen aus Gewerbebetrieben im vorliegenden Planungsbereich und der Nutzungszuordnung Dorfgebiet nicht zu rechnen ist.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Westlich der Abens befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m Luftlinie das Sport- und Schulgelände der Gemeinde Rudelzhausen mit Rasenkleinspielfeld, Hartplatz, Laufbahn sowie Tennisplätzen. Aufgrund der Lage und Entfernung des Planungsbereiches zu diesen Einrichtungen ist in der innerörtlichen Gemengelage des Dorfkerns Rudelzhausen mit keinen nennenswerten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

10.4 Geruchsmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen selbst grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich heran, sind jedoch im Ortskern von Rudelzhausen und somit in der näheren Umgebung vorhanden. Massentierhaltungen mit erhöhten Emissionen bestehen allerdings nicht.

Auftretende Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind somit innerhalb der Gemengelage des vorliegenden Dorfgebietes zu dulden.

Emissionen verursacht durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen im angrenzenden Abenstal sind ebenfalls zeitlich beschränkt vorhanden und zu dulden.

11 ERSCHLIESSUNG

11.1 Verkehr

Rudelzhausen ist über die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die B 301 besteht auch eine günstige Verbindung nach Mainburg im Norden sowie zur Kreisstadt Freising im Süden.

Der Planungsbereich befindet sich im Ortskern von Rudelzhausen mit Erschließung über die Kirchdorfer Straße kurz vor dem Mündungsbereich in die Freisinger- und Regensburger Straße.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über einen kleinen Privatweg, der als Stichstraße mit Wendevorrichtung ausgebildet ist. Da es sich ausschließlich um eine Privatzufahrt zu insgesamt nur 4 Parzellen handelt, wird der Wenderadius auf 12 m beschränkt. Zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

Hinweise:

Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit sowie für bestehende Bepflanzungen in Sichtdreiecken von Einmündungsbereichen.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gemeindegebiet Rudelzhausen ist mit drei Buslinien an das MVV Netz des Landkreises Freising angebunden, so dass Busverbindungen in sämtliche Orte des Landkreises und darüber hinaus möglich sind. Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Pfarrhof. München ist mit der S-Bahn über Freising zu erreichen.

11.3 Wasserwirtschaft

11.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den ZWECKVERBAND ZUR WASSERVERSORGUNG HALLERTAU und ist grundsätzlich sichergestellt.

11.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine neu zu erstellende Kanaltrasse innerhalb des Privatweges in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kirchdorfer Straße. Die Gemeindekläranlage befindet sich im Norden von Rudelzhausen, die Reinigung erfolgt nach dem sogenannten Biocos-Verfahren. Die Kläranlage wurde 2003 neu gebaut und ist für 4.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Ausreichende Reserven sind somit vorhanden, betreut wird die Kläranlage von einem Privatunternehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen und Grundstückszufahrten ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen eine dezentrale Rückhalteeinrichtung z.B. über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen sowie über weitere Rückhalte- oder Sickereinrichtungen wie Teichanlagen und Sickermulden vorzusehen, wenn dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Sofern die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen, ist auch eine Regenwassernutzung in Form von Zisternen möglich, so dass das Niederschlagswasser zunächst gesammelt wird und nur mittels gedrosselten Überlaufs an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungskonzeptes aufzuzeigen. Wasserrechtliche Genehmigungen sind bei Bedarf rechtzeitig einzuholen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden und Rigolen) oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

11.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund der Nähe zur Abens muss jedoch mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß § 49 WHG und Art. 70 BayWG vorher anzuzeigen.

11.3.4 Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt großräumig im Einzugsbereich der Abens, ist selbst jedoch nicht mehr Bestandteil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ein Wasserschutzgebiet liegt nicht vor, der westliche Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil eines wassersensiblen Bereichs.

11.4 Energie

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die
E.ON AG
Am Draht 7
85276 Pfaffenhofen.

Die Stromversorgung ist gesichert.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der Bauquartiere und Versorgung mit Energie ist vorzunehmen. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

11.5 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Unternehmen und ist gesichert. Gemäß Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises Freising besteht ein Anschlusszwang an die öffentliche Müllentsorgung, es können jedoch gemeinsame Restmülltonnen mit dem Nachbarn beantragt werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind die Müllbehälter von den vier Baugrundstücken zu einer Müllsammelstelle am Ende des Privatweges zu bringen.

11.6 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der

Deutsche Telekom AG,
 Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 22
 Siemensstraße 20
 84030 Landshut

ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Siemensstraße 20, 84030 Landshut, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.“

Es wird sichergestellt, dass für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen ist ggf. ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzulegen.

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen erforderlich werden erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

Hinweis:

Neben den Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom befindet sich als Alternative ein Netz aus Glasfaserleitungen der Gemeinde Rudelzhausen. Weitere Schritte haben die Bauwerber mit der Gemeinde Rudelzhausen abzustimmen.

12 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	3.380
abzgl. Privatweg	360
Nettobaufflächen	3.020

Grundstücksgliederung Parzellen 1-4

PARZELLE	FLÄCHE (M ²)
1	640
2	780
3	885
4	715
Gesamt	3.020

Ermittlung der überbaubaren Grundfläche

Nettobaufäche (vorhandene Grundstücke) = 3.020 m²
 maximal zulässige überbaubare Grundfläche = 0,4

$3.020 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.208 \text{ m}^2$

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit insgesamt **1.208 m²**.

13 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Innerortsbereich des Hauptortes Rudelzhausen zusätzliche Bauflächen in Form einer Nachverdichtung vorhandener Brachflächen geschaffen.

Die Gemeinde Rudelzhausen beabsichtigt dabei insbesondere innerörtliche Flächenpotentiale auszuschöpfen und einer dem örtlichen Bedarf entsprechenden und zielgerechten Nutzung zu zuführen, die dem Charakter der vorhandenen Gegebenheiten entsprechen.

Gleichzeitig soll auch der aktuell gestiegenen Nachfrage an einzelnen Wohnbauflächen nachgekommen werden, die infrastrukturell günstig gelegen sind. Der vorliegende Planungsbereich entspricht dabei diesen Zielsetzungen und begründet somit diese Ausweisung.

Auch fachlich ist diese Maßnahme städtebaulich als durchaus sinnvoll und verträglich zu beurteilen, da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden innerörtlichen Siedlungsbereiches handelt, der bereits im Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen als Baufläche ausgewiesen ist, so dass vollständig den Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben entsprochen wird.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Ziel der Planungsmaßnahme ist es, im Innerortsbereich des Hauptortes Rudelzhausen zusätzliche Bauflächen in Form einer Nachverdichtung vorhandener Brachflächen zu schaffen.

Das Grundstück stellt gegenwärtig eine baulich ungenutzte Flächenbrache im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 301 und der Kirchdorfer Straße dar und wird aktuell als Wiesenfläche genutzt, in Teilbereichen besteht massiver Gehölzwuchs. Das Grundstück erstreckt sich Richtung Westen zu Abens und ist in Teilbereichen als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Eine Bereitstellung von Bauflächen erfolgt allerdings gleichzeitig nur bis zur Überschwemmungsgrenze und lässt im Ergebnis die Errichtung von 4 Einzelwohnhäusern zu. Die Erschließung ist dabei von der Kirchdorfer Straße über einen Privatweg vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich in Anlehnung an die benachbarten Nutzungen als gemischte Bauflächen festgesetzt. Zugelassen werden in diesem Zusammenhang Wohngebäude und nichtwesentlich störende gewerbliche Nutzungen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Von der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Bestandsbeschreibung



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt Rudelzhausen in der naturräumlichen Einheit 62 Donau – Isar – Hügelland und darin wiederum in der gleichnamigen Untereinheit 62-A Donau – Isar – Hügelland, das im Landkreis Freising mit 525,3 km² die größte Flächenausdehnung der naturräumlichen Untereinheiten innehat.

Hinsichtlich der potentiell natürlichen Vegetation bildete sich hier ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Quelle: ABSP Landkreis Freising (verändert)

15.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Arten und Lebensräume

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keinerlei amtlich kartierte Biotope.

Der vorhandene Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Juni 2012 gesichtet.

Das Planungsgebiet stellt eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit massivem Gehölzbewuchs dar. Es handelt sich wohl um den verwilderten Obstgarten des ehemaligen Pfarrhofes, ergänzt durch eine geschlossene Strauchbepflanzung entlang der Bundesstraße B301 sowie der Kirchdorfer Straße, in dem sich einzelne Fichten befinden. Der dichte Strauchbewuchs (v.a. Haselnuss) stellt ebenso wie die Obstgehölze einen innerörtlichen Lebensraum sowie ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für Heckenbewohner dar.

NR.	BAUMART	HÖHE [IN M]	STU [IN CM]	KRONEN – Ø [IN M]	BEMERKUNGEN
1	Baumweide	14	---	12	mehrstämmig
2*	Schwarz-Erle	16,5	---	17	5-stämmig
3*	Apfelbaum	8	170	8,5	vergreist
4*	Apfelbaum	7	---	10	2-stämmig
5*	Kirschbaum	9	220	9	---
6*	Haselnuss	6,5	---	8,5	vielstämmig
7*	Fichte	17	150	10	---
8*	Apfelbaum	7,5	280	8,5	vergreist
9**	Haselnuss, Roter Hartriegel, Wildrosen, Eberesche	7,5	---	---	Gebüsch
10*	Vogel-Kirsche	13	180	6	---
11*	Kirschbaum	13,5	120	8,5	---
12*	Apfelbaum	8	140	5	vergreist
13*	Zwetschgenbaum	8	100	5,5	---
14*	Apfelbaum	8,5	---	10	mehrstämmig
15*	Mirabellenbaum	7,5	---	8,5	strauchartiger Wuchs
16*	Haselnuss	8	---	6,5	vielstämmig
17	Haselnuss	8	---	6,5	vielstämmig
18*	Haselnuss	6	---	4	vielstämmig
19	Haselnuss, Wal- nuss	4	---	---	Sukzession, Unterwuchs Brennes- sel, Mädesüß
20	Eschen	20	---	---	Gewässerbegleitgehölz, geschlossener Bestand
21	Eschen	20	---	---	Gewässerbegleitgehölz, geschlossener Bestand

* zu entfernen

** teilweise zu entfernen

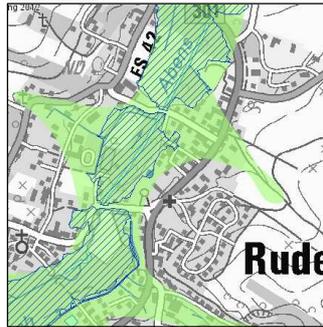
Die lagemäßige Darstellung der erfassten Gehölze ist nachfolgender Grafik zu entnehmen.

Boden

Die Bodennutzung ist ausschließlich anthropogen überprägt, es besteht Wiesennutzung. Eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist hier nicht relevant.

Im Talraum der Abens liegen Bodenkomplexe aus Gleyen und andere grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor, östlich daran schließen außerhalb der erweiterten Aue fast ausschließlich Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsanden bis Sandlehmen (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) an.

Wasser



Das Planungsgebiet liegt großräumig im Einzugsbereich der Abens, ist selbst jedoch nicht mehr Bestandteil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ein Wasserschutzgebiet liegt nicht vor, der westliche Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil eines wassersensiblen Bereichs.

Quelle: IÜG

Klima und Luft

Der Planungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zwischen feuchtem Atlantik- und trockenem Kontinentalklima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 7 bis 8°C.

Eine übergeordnete klimatische Bedeutung des Geltungsbereiches als Ventilationsbahn, Frischluft- oder Kaltluftentstehungsgebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Lage inmitten vorhandener Siedlungsflächen nur sehr untergeordnet bedeutsam.

Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich ist insgesamt aufgrund seiner Lage und bereits bestehenden Siedlungsnutzung anthropogen überprägt, stellt aber aufgrund seiner Ausstattung mit Obstgehölzen und Sträuchern einen ansprechenden Innerortsfreibereich dar.

Eine Funktion zur klassischen Erholungseignung ist im Geltungsbereich selbst nicht gegeben, Kinder nutzen die Wiese als Spielbereich.

Kultur-/ Sachgüter

Bodendenkmäler fehlen, angrenzend an den Planungsbereich sind insgesamt drei Kulturdenkmäler vorhanden, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Auf Ziffer 8.2 wird diesbezüglich verwiesen.

16 GRÜNORDNERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Die Belange von Natur und Landschaft werden bei vorliegender Planung in erster Linie durch die erforderliche Rodung der bestehenden Obstgehölze und Sträucher berührt sowie durch die Versiegelung offener Extensivwiesenflächen.

Gemindert werden diese Auswirkungen jedoch durch die Integration grünordnerischer Festsetzungen in die Planung, die einen Ersatz der zu rodenden Gehölze sicherstellen. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nichtüberbaubaren Flächen, stellen im Ergebnis für diesen Standort eine adäquate Grünordnung dar.

Hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt und der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gilt.

Aus Sicht der Grünordnung bestehen somit im Ergebnis keine Bedenken gegen das Vorhaben der Gemeinde Rudelzhausen, sofern die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

17 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995): Naturnahe Biotope in Bayern. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Freising. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München
- REGIERUNG VON OBERBAYERN (2009): Landschaftsentwicklungskonzept Region München. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2001): Regionalplan, Region 14 München. München

KARTENMATERIAL

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000. München
- SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg
- VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000. Bayerisches Geologisches Landesamt. München

GESETZE

- BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 G. vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, GBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 1. März 2010)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 588)
- BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S.82)
- BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25.02.2010

ANHANG



FLORA + FAUNA · Bodenwöhrstr. 18a · 93065 Regensburg
KomPlan - Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Am Alten Viehmarkt 5

84028 Landshut

Begutachtung des Baumbestandes auf dem Grundstück "Alter Pfarrhof Rudelzhausen"

Am 12.12.2012 wurde der Baumbestand auf dem Grundstück "Alter Pfarrhof Rudelzhausen" einschließlich der Eschen am Nordrand begutachtet.

An keinem der Gehölze konnten Höhlungen oder Stammanrisse festgestellt werden, die als Fortpflanzungs- oder Winterquartiere für Fledermäuse Eignung aufweisen. Ebenso waren keine Nester von Großvögeln vorhanden.

Regensburg, den 8.01.2012


Robert Mayer

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

ALTER PFARRHOF RUDELZHAUSEN

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen


1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut
Fon 0871.61091 Fax 0871.630664
e-mail: info@komplan-landshut.de



Stand: 15.07.2013

Projekt Nr.: 12-0596_BBP

