

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WIESFELD" 1. ÄNDERUNG M 1: 1000

REGIERUNGSBEZIRK  
OBERBAYERN  
LANDKREIS  
FREISING  
GEMEINDE  
RUDELZHAUSEN



Planung  
Tegernsee, 23.04.2018 / BK



BERND KEFFER  
ARCHITECT VDA DPL.-ING (FH)  
LEHNHARDT & FISCHER  
84104 RUDELZHAUSEN/TEGERNSEE

Tele: 089252-911787  
www.keffer-architect.de  
email: info@keffer.de



## 2.0.0 FESSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 2.1.1 GÜLTIGKEITSBEREICH

VERKEHRFLÄCHEN

2.1.4 VERKEHRFLÄCHEN

2.1.4.1 Erreichbarkeitsstelle mit Schienenkreuzung

2.3.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Nebengebäude sind in Dächern und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrüne-  
tungen sind durch den Höhenunterschied zu berücksichtigen. Garagen sind in Garagenanlagen zu  
veranlagern und sind, wenn es sich um einen zweigeschossigen Gebäude handelt, als Garagen zu  
veranlagern und sind in die Garagenanlage zu integrieren. Garagen sind als Garagen anzulegen,  
Vornebenstraße mit ein Abstand von mind. 5,0 m (bei Gehwegen werden Büäumen als Gehwegzubehö-  
rungen mitgerechnet). Garagen sind in die Garagenanlage zu integrieren. Garagen sind mit einer Grundfläche von  
max. 12 m<sup>2</sup> nach aufwärts der Baukörperanzahl.

#### 2.3.8 ABWASSERBESEITIGUNG - TRENNSYSTEM

2.3.8.2 Oberflächliche Regenwasser: Auf jeder Fläche ist jedes Regenabfließen mit einem Rückhalte-  
volumen von mind. 2 m<sup>3</sup> zu stellen. Die Ablaufleitung aus der Zisterne ist auf eine Ablaufwanne-  
menge von 1,5 l/m<sup>2</sup> zu lagern.

**Im District sollen die Ersatzbauwerke des nachfolgenden Bebauungsplans "Wiesfeld" unverändert walt-**

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans  
"Wiesfeld" gebilligt und deren Auslegung beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten  
Verfahren.
- Zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesfeld" in der Fassung vom 19.02.2018 wurde die  
Belastung und sonstigen Träger öffentliche Belastung gemäß § 7 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom  
19.02.2018 bis 19.02.2018 belastet.
- Zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesfeld" in der Fassung vom 19.02.2018 wurde  
mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.02.2018 bis 16.04.2018  
Öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.04.2018 die  
1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesfeld" in der Fassung vom 23.04.2018 an Stellung  
beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesfeld" wurde am **4. Mai 2018**  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans  
"Wiesfeld" ist damit in Kraft getreten. **16. Mai 2018**

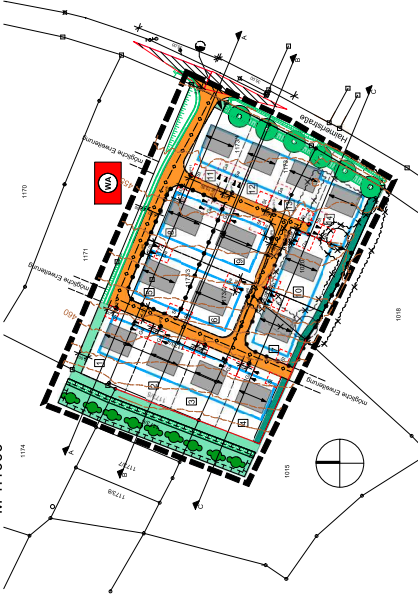
Stempel  
Stabschef  
Erster Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Der Landkreis Freising, gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), d. F. der  
Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGG, L.S. 283A), aufgrund Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), d. F. der Bekanntmachung vom  
11.02.2016 (BGG, L.S. 283A), aufgrund Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGG, L.S. 283A), aufgrund Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), d. F. der Bekanntmachung vom 11.02.2016  
Bayern (GG), d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1988, (GG, L.S. 796), BayRS 2008-1-H-11, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes  
1. Änderung zum Bauordnungsgesetz mit Grundordnungsgesetz "Wiesfeld" als Sitzung.

Die Ersatzbauwerke des nachfolgenden Bebauungsplans "Wiesfeld" werden in folgendem Punkten geändert:

## 1.0.0 PLANZEICHNUNGEN 1.3.0 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WIESFELD" M 1:1000



# BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

"WIESFELD"

RUDELZHAUSEN

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



## PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen



Gemeinde Rudelzhausen

84104 Rudelzhausen  
Telefon 08752/8687-0  
Telefax 08752/8687-20  
info@gemeinde.rudelzhausen.de

1. Bürgermeister

## PLANUNG

Bebauungsplan:

Architekturbüro Bernd Kieferl  
Dipl. Ing. (FH), Architekt  
Max-Bogenberger-Straße 2  
84104 Rudelzhausen-Tegernbach  
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788  
e-mail: info@kieferl.de



Stand: 23.04.2018/BK

## Verfahrensablauf

In der Sitzung des Gemeinderats vom 19.02.2018 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesfeld“ beschlossen.

### A) Ziel und Zweck

Die Gemeinde Rudelzhausen beabsichtigt die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesfeld“ in drei Änderungsbereichen.

#### **Änderungsbereich 1:**

Der Änderungsbereich umfasst nördliche Zufahrtsstraße südlich der Fl. Nr. 1171. Gegenstand der Änderung ist die Lage der Straße einschl. des Wegfalls des Gehwegs (Pkt.2.1.4.1)

Grund hierfür sind die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts zur Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Gelände des ausgewiesenen Bebauungsplangebiets durch die Schaffung einer Entwässerungsmulde/-graben.

In diesem Zusammenhang wurde auf Grund der Niederschlagswasserberechnung das Rückhaltevolumen der Retentionszisterne (Pkt. 2.3.8.2 Oberflächen-/Regenwasser) von 8 auf mind. 5 m<sup>3</sup> geändert und mit dem Hinweis auf die Begrenzung der Ablaufmenge aus der Zisterne auf 1,5 l/sec ergänzt.

#### **Änderungsbereich 2:**

Der Änderungsbereich umfasst den Punkt 2.3.5 Garagen und Nebengebäude.

Grund hierfür sind die Wünsche der Bauwerber, auch Sattel- und Walmdächer wie bei den Haupt- und Nebengebäuden zuzulassen.

#### **Änderungsbereich 3:**

Der Änderungsbereich umfasst die östliche private Grünfläche entlang der Haimerlstraße. Gegenstand der Änderung ist die Umwidmung in eine öffentliche Grünfläche.

Grund hierfür sind die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Gelände des ausgewiesenen Bebauungsplangebiets durch die Erweiterung des bestehenden Straßengrabens eine Rückhaltegrube/-graben zu schaffen.

### B) Auswirkungen

Auf Grund der Änderung der Lage der Straße ergeben sich keine Beeinträchtigungen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen sowie des Umweltberichts. Durch den Wegfall des Gehwegs verringern sich die versiegelten Flächen und dadurch wäre eine geringfügige Verringerung der Ausgleichsflächen zu erwarten.

Durch die Verschiebung der Erschließungsstraße haben sich die Grundstücksgrößen der Parzellen 5 – 14 geringfügig geändert. Durch die Umwidmung der privaten in eine öffentliche Grünfläche haben sich die Grundstücksgrößen der Parzellen 11-14 verringert.

Die festgesetzten Grünflächen bleiben in Summe in etwa gleich.

Die Änderungen der Dachform der Garagen hat keine oder allenfalls sehr geringe städtebauliche und anderweitige Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Bebauungsplanumgriffs.

Wesentliche Auswirkungen durch die Änderungen im Änderungsbereich sind nicht zu erwarten.