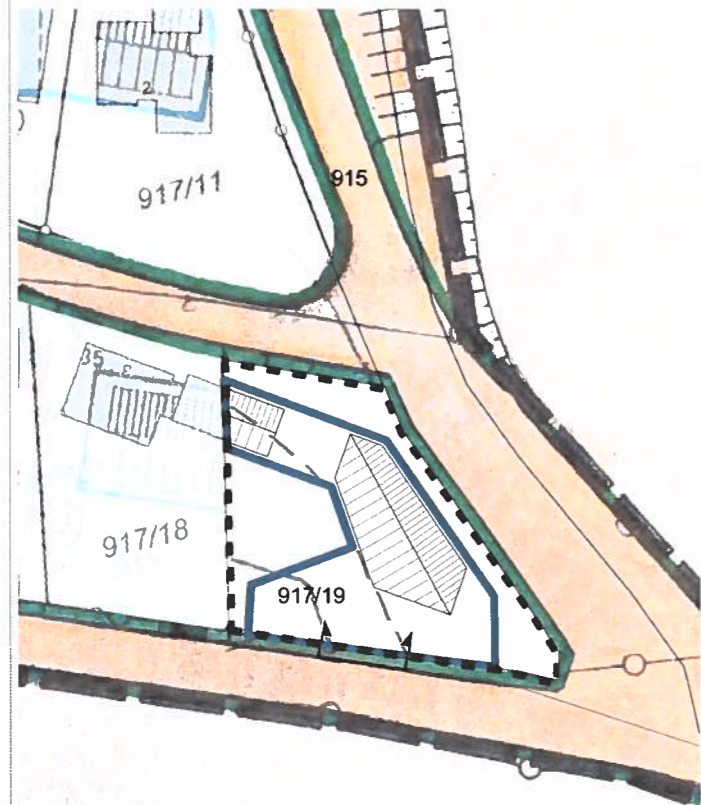


2. Änderung des Bebauungsplans "Am Schwimmbad"



B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Festsetzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
0,4	Geschossflächenzahl
Baugrenze	
Bauweise	offene Bauweise
Verkehrsfäche	vorgeschlagene Situierung der Baukörper Firstrichtung parallel zur Mittellinie zwingend
	öffentliche Verkehrsflächen
	Bereich Zufahrt in Hanglage mit baulichen Maßnahmen
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstiges	Flächen für Garagen mit Angabe der vorgeschriebenen Firstrichtung
6,0	Maßangaben
Hinweis	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgesehene Grundstücksteilung
1.104 qm	vorgesehene Grundstücksgröße
4,85	Höhenschichtlinie mit Höhe über NN
917/19	Flurstück-Nr.

A. Festsetzungen durch Text

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Je Bauparzelle sind max. 2 WE zulässig
Zulässige Geschossfläche: bei 1 WE max. 400 qm
bei 2 WE max. 400 qm
- 3. Gestaltung der baulichen Anlage**
- 3.1 Wohngebäude
3.12 Dachform: Freie Dachform
3.13 Dachneigung: bis 20°
3.15 Dachdeckung: Blech oder Ziegelddeckung
3.17 Traufhöhe: max. 6,75 m latsseitig über gewachsenem Gelände
- 3.2 Garagen
3.22 Dachneigung: 45°
3.24 Dachdeckung: Ziegelddeckung
3.25 Traufhöhe: hangseitig max. 2,50m über Gelände, latsseitig max. 6,75 über gewachsenem Gelände

5. Einfriedigungen

- 5.1 Art: straßenseitig Holzlatenzune naturfahig imprägniert /Stahlkonstruktion

6. Grünflächen

Gestaltung der zweckgebundenen baulichen Anlagen - Dachform: Satteldach/Pultdach

8. Abwasserbeseitigung - Trennsystem

- 8.1 Schmutzwasser nach örtlicher Satzung und DIN 1986 und DIN EN 752
8.2 Oberflächen-/Regenwasser. Auf jeder Parzelle ist eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mind. 8m³ zu erstellen.

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.19 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ~~03.02.2020~~ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~28.02.2020~~ bis ~~29.03.2020~~ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ~~03.02.2020~~ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~28.02.2020~~ bis ~~29.03.2020~~ öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ~~20.04.2020~~ den Bebauungsplan in der Fassung vom ~~20.04.2020~~ beschlossen.
- Rudelzhausen am 24.04.2020
(Rudelzhausen) (Siegel)
1. (Bürgermeister)
- Rudelzhausen am 24.04.2020
(Rudelzhausen) (Siegel)
1. (Bürgermeister)
- Rudelzhausen am 24.04.2020 gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Rudelzhausen am 24.04.2020
(Rudelzhausen) (Siegel)
1. (Bürgermeister)

Nr. 101
2. Änderung des Bebauungsplans
"AM SCHWIMMBAD"
M 1:500

GEMEINDE RUDELZHAUSEN LANDKREIS FREISING REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



Präambel
Die Gemeinde Rudelzhausen 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Schwimmbad“ als Satzung.

nach §13a des Baugesetzbuches (BauGB)

im beschleunigten Verfahren

Planung
Freising: 20.04.2020

Planverfasser:
Büro Freiraum
Johann Berger
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel.: 08161/14840 - 0



Bebauungsplan Nr. 101

2. Änderung des Bebauungsplans „Am Schwimmbad“

in der Fassung vom 20.04.2020

Begründung



§1 Begründung

1.1 Rechtsgrundlage

1.1.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schwimmbad“ aus dem Jahr 1977 (Inkrafttreten 1979), und ist als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

1.1.2 Bebauungsplan

Nach Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Schwimmbad“ aus dem Jahre 1979 ist die Parzelle 917/19 der Gemarkung Tegernbach als Allgemeines Wohngebiet als Bestandteil des Bebauungsplans ausgewiesen. Aus dem Jahre 2002 besteht eine 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schwimmbad“, die 2003 in Kraft trat und sich auf die Flurnummer 917/13 der Gemarkung Tegernbach bezog (Umwandlung der Flächennutzung Kinderspielplatz in Nutzung des Grundstücks als Fläche für Garagen und Stellplätze).

Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 11.11.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schwimmbad“ zu ändern.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen als gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

1.2 Lage und Bestandssituation

1.2.1 Größe

Die Flurnummer 917/19 der Gemarkung Tegernbach hat eine Fläche von 1.104 m² und ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2.2 Bisherige Nutzung

Das Grundstück mit der Flurnummer 917/19 der Gemarkung Tegernbach befindet sich im privaten Eigentum und liegt derzeit brach.



1.3. Geplante bauliche Nutzung

1.3.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück der Flurnummer 917/19 der Gemarkung Tegernbach ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans. Die tatsächliche Grundstücksteilung stimmt in vielen Bereichen nicht mit dem Bebauungsplan überein, ebenso ist ein Bezug zum bereits bebauten Nachbargrundstück erforderlich. Zur Realisierung des Baus ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

§2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „ Am Schwimmbad“ umfasst das aktuelle Flurstück 917/19 der Gemarkung Tegernbach.

- Ende der Begründung -