



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2.2 **II** Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 **0,4** Grundflächenzahl, § 19 Abs. 2 BauNVO
- 2.5 **0,8** Geschossflächenzahl, § 20 Abs. 3 BauNVO
- 2.6 Baugrenze
- 3.0 Bauweise**
- 3.1 offene Bauweise
- 4.0 Verkehrsfläche**
- 4.1 Flächenbefestigung zur Erschließung
- 5.0 Grünflächen**
- 5.1 festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Festlegung der Art, siehe Artenliste (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Mittelgroßer Baum
- Kleinbaum
- festgesetzte Strauchpflanzung
- 5.2 Rechtsverbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnittes des BNatSchG
- 6.0 Hinweise**
- 6.1 bestehende Flurstücksgrenzen
- 6.2 Flurnummer
- 6.3 vorhandene Bebauung
- 6.4 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten. In der ersten fünf Jahren nach Pflanzung sind die Bäume im unmittelbaren Umfeld von Vegetation freizuhalten, um den Befehl von Wühlmäusen zu kontrollieren und zu vermeiden. Zu empfehlen ist die Mahd durch eine kleine Fräse, sowie eine Aniszwarte für natürliche Prädatoren.

- 2.0 Baum- und Gehölzpflanzungen**
- 2.1 Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze müssen heimische Arten sein. Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrschutz vorzusehen.
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm oder mehrstämmige Solitärs, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen
Bäume 2. + 3. Ordnung: Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen
Sträucher: Mindestpflanzgröße 60-100 cm
- 2.2 Baumpflanzung im Bereich befestigter Flächen
Für Baumpflanzungen von Bäumen 1. Ordnung in Belagsflächen ist mittels lasttragender Abdeckungen, nicht tragfähiger sowie tragfähiger Baumsubstrate nach FLL-Richtlinien ein spartenfreier, durchwurzelbarer Raum von 24m² pro Baum zu gewährleisten (unterirdisches Baumquartier), für Bäume 3. Ordnung 12 m².
2.3 Baumeupflanzungen
Auf dem Grundstück der Fläche mit Gemeinbedarf sind neben den planlich als zu pflanzen festgesetzten Bäumen mindestens 10 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.
- 3.0 Freiflächen**
- 3.1 Freiflächen sind zu mind. 40 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bei frei wachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.
Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind unzulässig:
- Einfassungshecken aus: Fichte, Thuja, Scheinzypresse
- Nadelgehölze, sowie sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
- Trauerformen
- 4.0 Fertigstellung der Grünflächen**
- 4.1 Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin der Eingrünung sowie der Ausgleichsmaßnahmen auf spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt. Die Fertigstellung der Kompensationsflächen ist dem Landratsamt Freising zu melden und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten muss durch geeignete Maßnahmen bekämpft werden. Die in der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsmaßnahmen müssen nach Art 9 BayNatSchG nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die UNB ist hierüber zu informieren.
- 5.0 Freiflächengestaltungsplan**
Zur Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:100/ 1:200) vorzulegen.

D. Textliche Hinweise

- 1.0 Bodendenkmäler**
Auf der Planfläche sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt unverzüglich gemeldet werden.
- 2.0 Altlasten**
Sollten im Zuge der beauftragten Baugrunduntersuchung oder bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, unverzüglich zu informieren.
- 3.0 Bodenschutz**
Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub möglichst im Plangebiet zu verwerten ist. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Auf die Einhaltung der sog. Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBodSchG i.V.m. Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung für die jeweilige Nutzung (hier: Wohnbebauung und Kinderspielflächen) wird hingewiesen.
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt. Das bedeutet: eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat, den Wiedereinbau im Bereich des Baufeldes durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht.
- 4.0 Vermessung, Grenzverlauf**
Während des Verfahrens erfolgt eine Vermessung der Flächen und Festlegung der Grenzverläufe.
- 5.0 Geplantes Gelände**
Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten sowie im Erdgeschossgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
- 6.0 Immissionsschutz**
- Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Rudelzhausen eingesehen werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
- außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen
Hinsichtlich außenliegender Klima- und Heizgeräte wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Aus der darin enthaltenen Abstandstabelle lässt sich vom Bauherrn entnehmen, wie das jeweilige Gerät aufzustellen ist. Die Broschüre kann unter folgendem Link bezogen werden:
https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm
Des Weiteren wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen verwiesen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023). Die unter Nr. 3 des Leitfadens aufgeführten Unterlagen sind zusammen mit einem Produktdatenblatt der vorgesehenen Wärmepumpe mit dem Bauantrag einzureichen.
Der Leitfaden kann unter folgendem Link bezogen werden:
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf

B. Textliche Festsetzungen

- 1.0 Äußere Gestaltung**
- 1.1 Dächer dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.
Dachaufbauten von Flachdächern sind von den Außenkanten der Dachflächen um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.
- 2. Einfriedung**
- 2.1 Eine Einfriedung des Grundstücks ist als offene Zäune aus Maschendraht, Stabgitter oder senkrechter Holzverlattung und ohne Sockel bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
- 3. Stützmauern**
- 3.1 Stützmauern, in Form von Blocksteinsetzungen und trocken aufgeschichtete Mauern jeweils aus Natursteinen, sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- 4. Geländeveränderungen**
- 4.1 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Abtrag oder Auftrag sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig
- 5. Dachbegrünung**
- 5.1 Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m² mindestens extensiv zu begrünen. Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m² mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind zum Aufenthalt nutzbare Dachflächen und technische Dachaufbauten sowie Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie.
- 6.0 Regenwasser/Flächenversiegelung**
- 6.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten müssen auf dem Grundstück entwässert werden. Zufahrten, Stellfläche, Zuwegungen sind wasserdurchlässig und nur teilversiegelt zu errichten (Dränpfaster, Rasenpfaster, Kiesweg, Schotterterrassen, o.Ä.). Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden und Muldenjolenelemente) zu versickern. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TrenGW) einzuhalten.

C. Grünordnerische Festsetzungen

- 1.0 Baumschutz und Gehölzpflanzung**
- 1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4,00 m² in Belagsflächen festgesetzt. Nach Möglichkeit sind die Baumscheiben als Vegetationsfläche auszubilden.

- 7.0 Land- und Forstwirtschaftliche Belange**
- 7.1 Unvermeidbare Lärm-, Staub-, Licht-, Geruchsemissionen sowie Erschütterungen durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe**
und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nachbararbeiten zur Erntezeit, Arbeiten an Sonn- und Feiertagen), auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.
- 7.2 Feueregefahr**
Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.
- 8.0 Altlastverdachtsflächen**
Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei evtl. Auftreten von Altlasten oder verdächtigem Material ist auf die Separierung des Materials, die Untersuchung auf entsprechende Parameter und ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung zu achten. Zusätzlich ist unverzüglich das LRA Freising - SG 41 zu informieren.
- 9.0 Hinweise zur Grünordnung**
- 9.1 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.
- 9.2 Gefährdung
Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten.
- 9.3 Die Eingrünung erfolgt mit einer Auswahl aus folgender Artenliste für Gehölzpflanzungen:

Sträucher:	Pflanzqualität	Strauch, 2xv,mB, mind. 3-5 Triebe, H 60 - 100 cm
Amelanchier	Felsenbirne	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus	Weißdorn	
Prunus spinosa	Schlehe	
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	
Rosa rubifolia	Hunds-Rose	
Rosa glauca	Hecht-Rose	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Roter Holunder	
Salix verschiedene Arten	Weide	

Bäume:	Mittelgroße Bäume, Pflanzqualität	Hochstamm, 3xv, mdB, STU 18-20
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	
Corylus colurna	Baum-Hasel	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia tomentosa	Silber-Linde	

Kleinbäume, Pflanzqualität	Hochstamm, 3xv, mdB, STU 16-18
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus in Sorten	Zieräpfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Für die Ausgleichspflanzung mittels Obstbäumen sind möglichst alte Kultursorten zu pflanzen, Hochstamm oder Halbstamm in Arten und Sorten, empfohlen werden Kirsch-, Birn-, und Apfelfarben.	

- 9.4 Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen und funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist bindend.
- 9.5 Artenschutz
Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:
• Auf vogelgefährdende Glasflächen muss verzichtet werden, insbesondere als Lärmschutzverglasung, ein Durchgängen und als Eckverglasung. Stattdessen ist vogelfreundliche Verglasung einzusetzen (siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012)
• Zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Vögel Pflanzung von beertragenden Bäumen und Sträuchern, z.B. Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere, Holunder und Schlehe.
• Anlage von artenreichen, blütenreichen Wiesenflächen und Pflanzstreifen auf weniger frequentierter Grünflächen, beispielsweise in grenznahen Bereichen.
• Prüfung der Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung, beispielsweise an fensterlosen Fassadenbereichen, an Nebengebäuden.
- 9.6 Eingriffsregelung/Auswirkung der Planung
Der Eingriff bzw. die Auswirkung der Planung besteht vorwiegend aus der Versiegelung von Grünflächen durch die Bebauung mit den entsprechenden Nebenflächen.
Der im Rahmen der Eingriffsregelung für bauliche Maßnahmen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB erforderliche Ausgleich ist gemäß dem Bebauungsplan auf dem Flurstück (Flurstück-Nr. 882) nachgewiesen. Die dingliche Sicherung ist mit dem Satzungsbeschluss vorzulegen.
- 9.7 Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung werden folgende Maßnahmen in der Grünordnungsplanung festgesetzt:
Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein unbedingt nötiges Maß. Begrünung der offenen Flächen und Pflanzung von Hecken aus heimischen Holzarten im Übergang zur freien Landschaft.

Nr. 117
Bebauungsplan
"Kinderbetreuungszentrum Tegernbach"
M 1 : 1.000

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 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), den Bebauungsplan Nr. 103 "Pittersdorf" als Satzung.

Planung Entwurf
Freising: 18.11.2024

Planverfasser:
Büro Freiraum Berger und Fuchs
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel.: 08161/14840 - 0