



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000

FARBIG

GEWERBEGEBIET "AM BAHNHOF"

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

LANDKREIS FREISING

REG.-BEZIRK OBERBAYERN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. IS. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planung : Bebauungsplan

Ing. Büro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24
84048 Mainburg

Planung : Grünordnungsplan

Ing. Büro Ulrich Haller
Freiraumplanung und Sportstätten
Freisinger Straße 8
84104 Rudelzhausen

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO

MARTIN HUBER

DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN

REGENSBURGER STR. 24

84048 MAINBURG

TELEFON 0 87 51 / 8 68 00

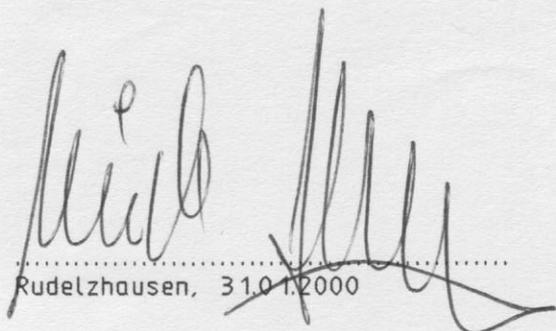
TELEFAX 0 87 51 / 8 68 80

Mainburg, 27.09.1999/Wi.

31.01.2000/Wi.

10.04.2000/Wi.




Rudelzhausen, 31.01.2000

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet). Für die eingetragenen Leitungen bzw. Kanalverläufe wird für deren Lagerrichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist Urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterleitung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planvertigers gestattet.
Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

ZEICHENERKLÄRUNGEN

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2



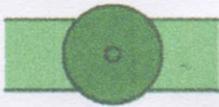
Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

1.3



Baugrenze

1.4



private Grünfläche mit Baumpflanzung 6,0 m breit.
unterpflanzt mit Strauchpflanzung, 4-reihig

1.5



private Grünfläche mit Strauchpflanzung 2,0 m breit.
Strauchpflanzung 2-reihig

2. PLANLICHE HINWEISE

2.1



vorhandene Grundstücksgrenze

2.2

447/16

Flurstücknummern

2.3



bestehende Nebengebäude

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ALLGEMEIN

3.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flur Nr.: 447/16 der Gemarkung Einzelhausen.

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.2.1 Das Baugebiet wird gem. BauNVO festgesetzt als

Ⓔ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig ist nur § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe).

3.3 UBERBAUBARE FLÄCHE

3.3.1 Die überbaubare Fläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt.

3.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.4.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchsgrenze festgesetzt :

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8 Geschößflächenzahl (GFZ) : 0,7

3.5 AUSSERE BAULICHE GESTALTUNG

3.5.1 Die max. zul. Wandhöhe (WH) der einzelnen Gebäude wird von der Oberkante Rohfußboden im EG bis OK-Dacheindeckung an der Außenwand gemessen.

Wandhöhe : max. 10,50 m

Firsthöhe : max. 12,50 m

3.5.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Einrichtungen für Betriebstechnik.

3.5.3 Die Oberkante des Fertigbodens im Erdgeschoß darf max. 1 Stufe (20cm) über dem entgültigen Gelände am Gebäude liegen. Das vorhandene und später fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten und Schnitten mit Kotierungen darzustellen.

3.5.4 Die Fassaden sind je Gebäude einheitlich mit einem Material, nicht glänzend und nicht spiegelnd auszuführen. Leucht-, Reiz- und Warnfarben sind unzulässig.

3.6 UBERBAUTE FLÄCHEN

3.6.1 Zusammenhängende Flächen sind einheitlich zu gestalten.
Mind. 20 % der Grundstücksfläche darf nicht befestigt werden.

2.6.2 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen können im Einzelfall zugelassen werden.

3.7 AUSSENWERBUNG

3.7.1 Werbeeinrichtungen sind an Gebäudefassaden (nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus) am Ort der Leistung zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf Dachflächen.

3.7.2 Parkplatz oder Betriebsbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung oder sonstige Beeinträchtigung für den öffentlichen Verkehr auftritt.

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Stellplatzsatzung

4.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rudelzhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen.

4.2 Erschließung

4.2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug/vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Wasserbereithaltungsanlage angeschlossen sein. Zwischenlösungen sind nicht gestattet.

4.2.2 Die Abwasserbeseitigung wird im Mischsystem durchgeführt.
Das Oberflächenwasser von Dachflächen ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem Vorfluter zuzuleiten oder in den Untergrund zu versickern.

4.2.3 Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

4.3 Baugesuch

4.3.1 Zu jedem Baugesuch muß ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.

5. GRÜNORDNUNG

- 5.1 Textliche Festsetzungen der Grünordnung privater Grünflächen :
- 5.2 Die privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten, wobei heimische, standortgerechte Sträucher, und Bäume zu verwenden sind.
- 5.3 Sichtdreiecke im Bereich der Zu- und Ausfahrten sind bei den pflanzlichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Grenzabstände sind einzuhalten.
- 5.4 Grundstück Flur Nr.: 447/16+ "Am Bahnhof" :
- 5.4.1 Westseite : Bepflanzung des Grünstreifens in 6 m Breite, Gehölzpflanzung 4-reihig, incl. 2 Acer (Ahorn) sowie 3 Obstbäume.
- 5.4.2 Nordseite : Bepflanzung des Grünstreifens in 2 m Breite, Gehölzpflanzung 2-reihig.
- 5.5 Zusätzliche Ausgleichsfläche im "Kronthaler Feld" Flur Nr.: 570 - Südost, Gemarkung Einzelhausen:
- 5.5.1 Ausweisung einer Wiesenfläche $\geq 2.500 \text{ m}^2$, bepflanzt mit 40 Obstbäumen, Kern- und Steinobst, Hochstämme, mit Schutz gegen Wildverbiss.
- 5.6 Die Ausgleichsflächen Flur Nr.: 570 sind im Frühjahr 2000 herzustellen.
- 5.6.1 Bepflanzungen Grundstück 447/16+ sind in der frühest möglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchzuführen.
- 5.7 Gehölzpflanzungen heimische Arten, Pflanzmenge 1 Strauch je $1,50 \text{ m}^2$ Pflanzfläche, 2x verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 150 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellane	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weissdorn
Lonicera xylsteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Woll. Schneeball

Pflanzung je in Gruppen 3 - 5 Stück

- 5.8 Laubbäume 1. Wuchsklasse, Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm, 3x verpflanzt.

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
---------------------	-------------

- 5.9 Obstbäume 2. Wuchsklasse, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm.
Sorten in Absprach mit dem Bauherrn, zum Beispiel :

Apfel : Boskoop, Bohnapfel, Jakobfischer, Jakoblebel, Nordhausen, Wiltshire, Winterrhambur, usw.

Birne : Weinbirne, Gute Graue, Conference, Gellert's, usw.

Zwetschge : Bühler, Hauszwetschge, usw.

Kirschen : Schneider's, Schwarze Knorpel, Schattenmorelle usw.

Pflaumen : The Czar usw.

Mirabellen : Nancy usw.

Pflanzabstand $\geq 8,00 \text{ m}$.

VERFAHRENSHINWEISE .

1. EINLEITUNGSBESCHLUSS (§ 12 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeinde Rudelzhausen hat in der Sitzung vom 14.02.2000 die Einleitung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Einleitungsbeschuß wurde am 15.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Rudelzhausen, 15.02.2000



Voichtleitner

1. Bürgermeister Voichtleitner

2. BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes für der Fassung vom 14.02.2000 mit der Begründung hat in der Zeit vom 15.02.2000 bis 01.03.2000 stattgefunden. Dies wurde am 15.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Rudelzhausen, 15.02.2000



Voichtleitner

1. Bürgermeister Voichtleitner

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 29.02.2000 gebeten, ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 01.04.2000 abzugeben.

Rudelzhausen, 29.02.2000



Voichtleitner

1. Bürgermeister Voichtleitner

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2000 bis 01.04.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Rudelzhausen, 15.02.2000



Voichtleitner

1. Bürgermeister Voichtleitner

5. SATZUNG

Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.04.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2000 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Rudelzhausen, 11.04.2000



Voichtleitner

1. Bürgermeister Voichtleitner

6. INKRAFTTRETEN

Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Bahnhof" in Einzelhausen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde ist eine Genehmigung nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit 11.07.2000 zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft getreten.

Rudelzhausen, 11.07.2000



Voichtleitner

1. Bürgermeister Voichtleitner

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB zum
vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan
Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ in Enzelhausen
Gemeinde Rudelzhausen - Landkreis Freising - Reg. Bezirk Oberbayern

1. **Raumordnung und Landesplanung**

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ in Enzelhausen nicht bekannt.

2. **Kommunale Entwicklungsplanung**

Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

3. **Flächennutzungsplan**

Für das geplante Gebiet liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 17.10.1996 genehmigt wurde.
Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO aus.

4. **Bestandsaufnahme und Bewertung**

4.1 **Größe, Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält die Fl.Nr. 447/16+.
Das Gewerbegebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,8 ha.
Das Baugebiet liegt im Westen von Enzelhausen
Im südlichen und östlichen Bereich des Gebietes schließt eine Gleisanlage und ein ehemaliges Bahnhofsgebäude der Bundesbahn an das im Besitz des Bauherrn ist.
Nördlich des Baugebietes verläuft die Gemeindeverbindungsstraße von Enzelhausen nach Berg und westlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

4.2 **Vorhandene Bausubstanz**

Das Grundstück wird zur Zeit als Freilagerfläche für Entsorgungsgüter genutzt.

4.3 **Grundstücksverhältnisse**

Das Grundstück ist derzeit im Privatbesitz von
Adolf Hagl, Pitterdorf 11, 84104 Rudelzhausen

5. Planung und Gegebenheiten

5.1 **Geplante bauliche Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan wird beabsichtigt, das Gewerbegebiet durch eine Bebauung von Lagerhallen für Schrott und Altpapier zu ermöglichen.

Das Grundstück ist über drei Zufahrten die von der Lage variabel sind erreichbar.

5.2 **Gemeinbedarf**

Als Verbindung zum Grundstück verläuft eine Gemeindestraße im nördlichen Bereich.

5.3 **Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Einzelhausen – Berg.

5.4 **Versorgung**

5.4.1 **Elektroversorgung**

Die elektrische Versorgung ist durch die Isar-Amperwerke gewährleistet.

5.4.2 **Post- und Fernmeldeanlagen**

Die Errichtung von Post- und Fernmeldeanlagen erfolgt durch die Telekom.

5.5 **Entsorgung**

5.5.1 **Kanalisation**

Das anfallende Schmutzwasser kann im Mischsystem über die zu errichtende Kanalisation erfolgen. Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen und zur Reinigung in die Kläranlage Rudelzhausen eingeleitet. Das Oberflächenwasser von Dachflächen ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem Vorfluter zuzuleiten oder in den Untergrund zu versickern.

5.5.2 **Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

5.6 **Wasserwirtschaft**

5.6.1 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Wasserzweckverbandes Au/Hallertau gesichert.

5.6.2 **Grundwasser**

Mit Grundwasser ist in Baugrubentiefe nicht zu rechnen.

5.7 **Land- und Forstwirtschaft**

Land- und Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.8 **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nicht zulässig.

6. **Städtebauliche Zielsetzung**

6.1 **Anlaß der Planung / Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen.

7. **Grünordnung**

Zum Ausgleich für die Bebauung werden im „Kronthaler Feld“ Flur Nr. 570 – Südost, der Gemarkung Enzelhausen 40 Obstbäume gepflanzt.
Bepflanzung gemäß Bebauungsplan.

Zur Eingriffsregelung : Die Gemeinde macht von der Regelung Gebrauch Ausgleich auf andere Weise als durch die Anwendung der Eingriffsregelung herzustellen. Sie sieht den Umfang der ausgewiesenen Gewerbefläche und der zusätzlichen Grünfläche von mind. 2.500 m² als ausreichenden Ausgleich für die Wiederherstellung eines intakten Orts- und Landschaftsbildes an. Das Lebensraumangebot für freilebende Tiere wird durch die festgesetzten heimischen Gehölzpflanzungen gegenüber der vorhandenen Situation erhöht.