

Ge	
GRZ 0,55	
BAUWEISE	OFFEN
DN	WH 6,50m
BIS 11m	32-38°
AB 11m	18-24°

← MAINBURG

TEGERNBACH

Ap  
Fe  
Or  
Tc

1

8

7

6

2

3

4

5

1413/1

1434

1435

1436

1431

1430

1429

1428

1433

1432

1426

436

1414/3

1414/3

1444

1455

1453

1454

# BEBAUUNGS- UND GRÜN- ORDNUNGSPLAN M 1/1000

FARBIG

## GEWERBEGEBIET RUDELZHAUSEN

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:

Huber Martin

Dipl. Ing. für Bauwesen

Bahnhofstr. 24

84048 Mainburg

.....  
Mainburg, 12.02.1997/me  
geändert, 28.04.1997/me



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 Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

# 1. ZEICHENERKLÄRUNGEN

## 1.1 FESTSETZUNGEN DER PLANZEICHEN

1.1.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1.2



Gewerbegebiet

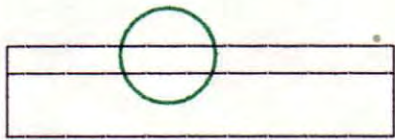
1.1.3



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN:

1.1.4



Grünstreifen 2,25 m  
Erschließungsstraße 6,50 m

1.1.5



Strassenbegrenzungslinie

1.1.7



Zufahrten zum Grundstück Parzelle 2

1.1.9



geplante Strasse

1.1.10



geplanter PKW-Stellplatz

1.1.11

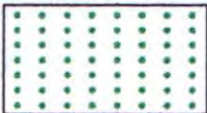
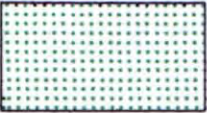



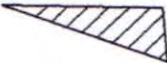


geplanter Fussweg


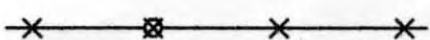

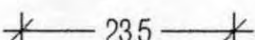
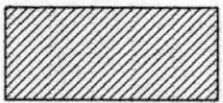
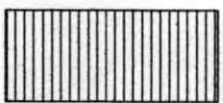
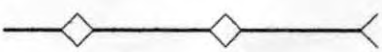
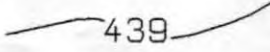
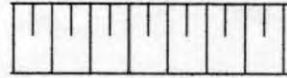
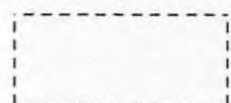


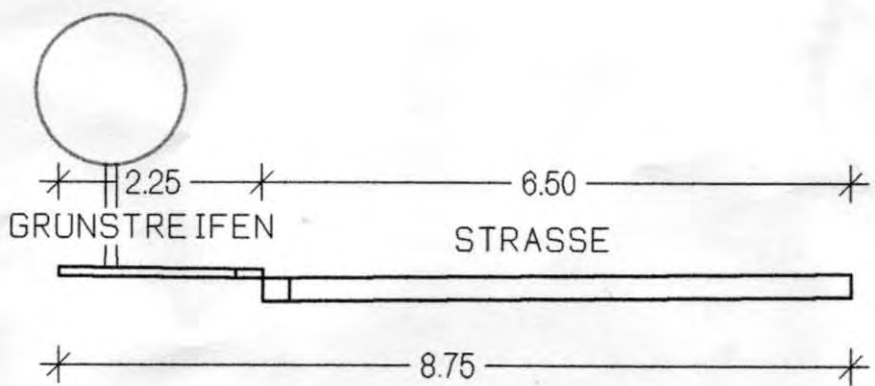

1.1.12

Ge	Gewerbegebiet
GRZ	max. Grundflächenzahl
BAUWEISE	Bauweise
WH	max. Wandhöhe 6,50 m
DN	Dachneigung: Gebäudebreite bis 11m 32 - 38° Gebäudebreite ab 11m 18 - 24°

## 1.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.2.1  Öffentliche Grünfläche
- 1.2.2  private Grünfläche
- 1.2.3  Gestaltungszone auf Gewerbebauflächen mit Festsetzungen gemäß 3.3.2
- 1.2.4  zu pflanzende Baumreihen  
Arten siehe 3.1.2
- 1.2.5  geschlossene Gehölzpflanzungen
- 1.2.6  Pflanzungen in Sichtdreiecken  
Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgeastet werden, Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden

# 1.3 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.3.1  vorhandene Grundstücksgrenze
- 1.3.2  zu entfernende Grundstücksgrenzen
- 1.3.3  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 1.3.4 1428/2 Flurstücknummern
- 1.3.5  Maßangaben in Metern
- 1.3.6  Altbebauung Wohngebäude
- 1.3.7  Altbebauung Nebengebäude
- 1.3.8  Transalpine Ölleitung
- 1.3.9  Höhenlinien in m über NN
- 1.3.10  vorhandene Böschungen
- 1.3.11  geplantes Gebäude
- 1.3.12  Parzellennummer
- 1.3.13  Transformatorenhäusschen (5m x 5m)
- 1.3.14 
- 1.3.15  vorgeschlagene Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen

## 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ALLGEMEIN

#### 2.1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Einzelhausen:

Fl.Nr. 1429, 1426, 1421, 1427, 1412/1, 1428/2, 1425/1, 1413/2, 1414/6  
Fl.Nr. 1414/5, 1414/7, 1441, 1413/3 1441, 1425/1, 1420

### 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1 Das Baugebiet wird gemäß Bau-NVO festgesetzt als:



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.2.2 Je Parzelle ist max. eine Wohneinheit für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber zulässig.

### 2.3 BAUWEISE

2.3.1 Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 Bau NVO festgesetzt.

### 2.4 UBERBAUBARE FLÄCHE/PARZELLEN/BAUFLÄCHEN

2.4.1 Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt.

2.4.2 Bei der Ermittlung von Abstandsflächen findet Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBo Anwendung.

### 2.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.5.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt:

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,55

## 2.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.5.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt:

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,55

## 2.6 ÄUSSERE BAULICHE GESTALTUNG

2.6.1 Die Baukörper sind in klarer, rechteckiger Form ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge auszubilden.

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

2.6.2<sup>3</sup> Für Haupt- und Nebengebäude und Garagen werden folgende Dachneigungen und Dachformen festgesetzt.

Dachformen:

symmetrisches Satteldach, andere Dachformen können ausnahmsweise aus zwingenden betrieblichen und konstruktiven Gründen zugelassen werden.

Gebäudebreite bis 11 m Dachneigung = 32 - 38°

Gebäudebreite ab 11 m Dachneigung = 18 - 24°

Wandhöhe max. 6,50 m

2.6.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Einrichtungen für Betriebstechnik.

2.6.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf max. 1 Stufe (20 cm) über dem endgültigen Gelände am Gebäude liegen. Das vorhandene und später fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten und Schnitten mit Kotierungen darzustellen. Im Hangbereich können Abweichungen zugelassen werden.

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

## 2.7 EINFRIEDUNG/ NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN

- 2.7.1 Als Einfriedung sind lediglich Maschdrahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig. Zaunhöhe max. 1,50 m ab Geländeoberkante.
- 2.7.2 Auf den nicht überbauten und befestigten Freiflächen darf nur Material gelagert werden, welches für den unmittelbaren Betriebsablauf notwendig ist.
- 2.7.3 Als Pflastermaterial für befestigte Flächen ist Naturstein- oder Ziegelpflaster, sowie Betonpflaster zu verwenden. Zusammenhängende, befestigte Flächen sind einheitlich zu gestalten. mind. 20% der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt werden.
- 2.7.4 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen können im Einzelfall zugelassen werden.

## 2.8 AUSSENWERBUNG

- 2.8.1 Werbeeinrichtungen sind an Gebäudefassaden (nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus) am Ort der Leistung zulässig. Bei Lichtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf Dachflächen.
- 2.8.2 Parkplatz oder Betriebsbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung oder sonstige Beeinträchtigung für den öffentlichen Verkehr auftritt.



## 2.9 IMMISSIONSSCHUTZ

### 2.9.1 Emission durch Gewerbebetriebe

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tagsüber  $L_{wa} = 60 \text{ dB (A)/m}^2$   
nachts  $L_{wa} = 45 \text{ dB (A)/m}^2$

überschreiten.

### 2.9.2 Betriebswohnungen und Büros sind zulässig, wenn vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für das Gewerbegebiet von

tagsüber 65 dB (A)  
nachts 50 dB (A)

nicht überschritten werden.

## 3.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

### 3.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Landschaftsrasen Standard RSM 7.1.2 mit Kräutern einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt werden.

Die Rasenflächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, Mahd 1 - 2 x/Jahr, Mähgut entfernen).


### 3.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Ap	Acer platanoides	Ahorn
Fe	Fraxinus excelsior	Esche
Qr	Quercus robur	Eiche
Tc	Tilia cordata	Linde



## 3.2 Textliche Festsetzungen für Baugrundstücke

3.2.1 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Arten auszuführen:

	v.h.	Baumarten	Pflanzgrößen
	5	Acer campestre	Hei., 2vx., o.B. 100-125
	5	Prunus padus	2vx., 100-150
	v.H.	Straucharten	
	15	Cornus sanguinea	Hartriegel
	15	Corylus avellana	Hasel
	5	Crataegus monogyna	Weissdorn
	10	Ligustrum vulgare	Liguster*
	20	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	5	Prunus spinosa	Schlehdorn
	5	Rosa canina	Hundsrose
	5	Sambucus nigra	Holler
	10	Viburnum lantana	woll. Schneeball

Pflanzmenge: 1 Strauch/Baum/1,50qm Pflanzfläche  
1,5m Reihenabstand Pflanzgrößen  
2 x verpflanzte Sträucher, 100/150m in der Reihe

\* giftig, nicht an Kinderspielplätzen

Mindestpflanzabstand für Bäume: 5m  
Sträucher in Gruppen von 3-5 Stück

3.2.2 Öffentliche Grünflächen und Pflanzungen sind nach Fertigstellung der öffentlichen Erschliessungsmassnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode fertigzustellen

### 3.3 Textliche Festsetzungen für Gewerbebauflächen und private Grünflächen

- 3.3.1 Die dargestellten privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten, wobei nachfolgende Festsetzungen zu berücksichtigen sind:  
Die dargestellten Gehölzpflanzungen gemäß 1.2.5 sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Liste Punkt 3.2.1 herzustellen.  
Für die dargestellten Baumpflanzungen sind Baumarten und Pflanzgrößen gemäß 3.1.2 zu verwenden.
- 3.3.2 Je 100 qm der dargestellten Gestaltungszone ist in diesem Bereich ein Laubbaum I.Wuchsklasse oder zwei Laubbäume II.Wuchsklasse gemäss nachfolgender Liste zu pflanzen:

Bäume I.Wuchsklasse:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II.Wuchsklasse:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgrößen für beide Wuchsklassen:

Hst., 3xv., StU 18-20

Mindestabstand der Baumstandorte:

7 m für Wuchsklasse I

5 m für Wuchsklasse II

mindestens 50% dieser Erschliessungs- und Gestaltungszone sind als Grünfläche anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

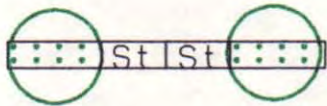
- 3.3.3 Je 500qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Grossbaum gemäss Punkt 3.1.2 zu pflanzen.  
Für die festgesetzten Baumpflanzungen ist je Baum eine Pflanzfläche von mindestens 8 qm nachzuweisen.
- 3.3.4 Entlang der Grenzen zu Nachbarbaugrundstücken sind 3m breite Grünstreifen mit Strauchbepflanzung gemäß Ziff. 3.2.1 anzulegen.
- 3.3.5 Die Fertigstellung der festgelegten Pflanzmassnahmen ist jeweils ein Jahr nach Beginn der gewerblichen Nutzung nachzuweisen.

## 3.4 FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNUNG

3.4.1

### GRÜNFLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]



#### Strassenbegleitgrün

Hochbord für die Pflanzflächen mit Bäumen,  
dazwischen Parkplätze mit Schotterrassen  
Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist eine  
Mindestgröße der Baumscheibe von 8 qm  
einzuhalten.

3.4.2

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]



Grossbäume über 15 m - Alleebepflanzung



lockere, raumbildende Bepflanzung



Ortsrandegrünung:

je 2,0 m ist ein Gehölz zu pflanzen und  
zusätzlich pro Parzelle in diesem Streifen

## 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 und befestigten, versiegelten Hofflächen/Parkflächen/Zufahrten usw. ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem Vorfluter zuzuleiten oder in den Untergrund zu versickern.
- 4.2.3 Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, sowie DIN 1986 ff zu erstellen.
- 4.2.4 Die Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens (Isar-Amperwerke) anzuschließen. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund erstellt und sind in die Einfriedungen zu integrieren. Die Einführung der Hausanschlußkabel in die Gebäude erfolgt an netztechnisch günstigsten Stelle unter Berücksichtigungen der baulichen Gegebenheiten. Die Kabel enden in Wandnischen an der Außenwand oder in Anschlußkästen im KG.  
Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Gemeinde Rudelzhausen vorzunehmen.

## 4.3 Textliche Hinweise zur Grünordnung

- 3.6.1 Zu jedem Baugesuch muß ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.

# VERFAHRENSHINWEISE.

## 1. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Rudelzhausen hat in der Sitzung vom 01.07.1996 die aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Rudelzhausen, 09.07.1996



*Voichtleitner*

Voichtleitner  
1. Bürgermeister

## 2. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.10.1996 mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.10.1996 bis 30.11.1996 stattgefunden. Dies wurde am 29.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Rudelzhausen, 30.10.1996



*Voichtleitner*

Voichtleitner  
1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 30.10.1996 gebeten, ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 30.11.1996 abzugeben.

Rudelzhausen, 30.10.1996



*Voichtleitner*

Voichtleitner  
1. Bürgermeister

## 4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.1996 bis 30.11.1996 öffentlich ausgelegt. Dies wurde vom 23.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Rudelzhausen, 30.10.1996



*Voichtleitner*

Voichtleitner  
1. Bürgermeister

## 5. Satzung

Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.1996 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.1996 gemäß § 10 BauGB und Art. 10 BayBO als Satzung beschlossen.

Rudelzhausen, 10.12.1996



*Voichtleitner*

Voichtleitner

1. Bürgermeister

## 6. Genehmigung

Die Gemeinde Rudelzhausen hat den am 09.12.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 13.02.1997 nach § 11 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Fristgerecht wird festgestellt, daß es eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht gegeben hat.

Freising, 10.06.97  
Landratsamt Freising



S.A.

*Voichtleitner*

Voichtleitner

1. Bürgermeister

Dr. Ebersperger  
Oberregierungsrat

## 7. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 09.05.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rudelzhausen, 26.05.1997



*Voichtleitner*

Voichtleitner

1. Bürgermeister

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. .... Gemeinde — ~~Markt~~ — ~~Stadt~~ Rudelzhausen vom .....  
für das Gebiet

umfassend die Grundstücke und Teilflächen: 1143, 1144, 1103, 1101/8, 1356/5,  
1145/2, 1355, 1350, 1355/1

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Max Bortenschlager, Erberstr. 5 84048 Mainburg

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde  
Rudelzhausen — vom 27.6.1983 entwickelt.

oder!)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde .....  
— vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;  
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder!)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern  
(§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder!)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-  
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder!)

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder!)

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Zur Ausweisung von Wohnbauland für einheimische Familien.  
Das Grundstück ist in Besitz von Herrn Albert Bauer, der mit  
der Gemeinde Rudelzhausen einen Erschließungsvertrag abgeschlossen  
hat, in dem vereinbart wurde, die Grundstücke zu erschließen und nach  
dem Rosenheimer Modell, (Einheimischenmodell) zu veräußern.



### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes \*

1. Das Gebiet liegt 500 m ~~nördlich~~ südlich ~~westlich~~ ~~östlich~~ des Ortskerns von Rudelzhausen

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — Dorfgebiet Rudelzhausen/Bereich Schulstr./ Grundschule im Norden an.

Es hat eine Größe von 0,71 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof . . . . .	m	Volksschule . . . . .	m
Omnibus- <del>od. Straßenbahn</del> haltestelle	<u>300</u> m	Versorgungsläden . . . . .	m
<u>Röm. Kath.</u> Kirche:	<u>400</u> m		m

3. Das Gelände ist eben — ist hügelig — fällt nach Südosten leicht — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 3-4 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus sandigem Lehm

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>0,867</u>	<u>1143, 1144, 1103, 1101/8, 1356/5, 1145/2, 1355, 1355/1, 1350, 1140/2</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gebende Angaben zulassen!)

9 2-geschossige Wohngebäude mit ca. 9 Wohnungen

.....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

.....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

19 Garagen und ..... PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ..... Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 40 Einwohner mit ca. 4 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt . . . . .	0,615 ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	0,059 ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .		0,674 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .		0,193 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .		0,867 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) . . . . .		ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	78 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	22 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	-- %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . .	91 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	9 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 14 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 16 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~im gesamten Baugebiet~~ — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die B301 und die ~~-----~~ Kreisstr. "Lindenstr." ~~-----~~ Straße und die ~~-----~~ Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt:

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — ~~zentrale~~ Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde / Stadt~~ -----

— des Wasserzweck- Verbandes Hallertauer Gruppe

Der Anschluß ist sofort — etwa ab ----- — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

— Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt

Rudelzhausen — ~~des~~ ----- Verbandes -----

Der Anschluß ist sofort — etwa ab ----- — möglich.

— ~~Totführende~~ ~~Tür~~ ~~das~~ ~~Baugebiet~~ ~~geplante~~ ~~Sammelentwässerungsanlage:~~

— ~~Einzelkläranlagen~~ und ~~Verstärkgruben~~ nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz ~~de~~ der Isar-Amper-Werke





Kosten DM	Einnahmen DM
301 990.-	
301 990.-	

Übertrag:

**VI. Nachfolgelasten:**

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich .....
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: .....
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich .....
4. ....
5. ....
6. ....

Summe:

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ..... 15 050.- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von ..... 1 300.- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

, Durch Herrn Albert Bauer, Rudelzhausen

**G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

**Reduzierung des Bedarfs an Wohnraum und Baugrundstücken für die Bürger von Rudelzhausen**

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder<sup>1)</sup>

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) .....
- b) .....
- c) .....

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

### H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Durch das anhaltende Nord-Süd-Gefälle bezüglich Industrieansiedlung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie durch den Bau des Flughafens München II, gibt es seit einigen Jahren einen enormen Bedarf an Wohnraum, welcher aber nur einseitig durch den Bau von Eigentumswohnungen sowie Doppel- und Reihenhäuser gedeckt wird. Deshalb soll auf der Fläche dieses Bebauungsplans eine Ausweisung von Einfamilienhäusern erfolgen.

Durch diese Maßnahme soll dem aus o.g. Gründen stärker werdenden Siedlungsdruck entgegengewirkt werden.

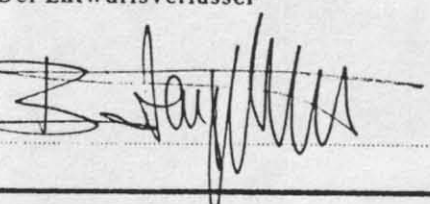
Aus städtebaulicher Sicht werden die einzelnen Bauparzellen begrenzt, damit eine allgemein vertretbare Wohnungsdichte erreicht wird.

Außerdem muß aufgrund der planerisch festgesetzten Stellplätze eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgen.


Im weiteren soll durch diese Maßnahme eine zu starke Versiegelung der relativ kleinen Baugrundstücke vermieden werden, sowie die vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Versorgungseinrichtungen) nicht überlastet werden.

MINRURA 18.10.93  
Ort, Tag

Rudelzhausen 14. Dez. 1993  
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser  




Gemeinde Rudelzhausen  
Dienststelle  
  
Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom .....  
mit ..... in ..... öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag  
.....  
Ober-/Bürgermeister