

ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART.23 DER DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 ABS.3 i.V. MIT ART. 7 ABS. 1 SATZ 1 DER BAYER. BAUORDNUNG (Baybo), DER BAUNNUTZUNGS-VERORDNUNG (Baunvo) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBI.I S.127), DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DES WOHNUNGSBAUS IM PLANUNGS- UND BAURECHT SOWIE ZUR ÄNDERUNG MIETRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (WOHNUNGSBAUERLEICH-TERUNGSGESETZ - WoBauEriG) VOM 17. MAI 1990 (BGBI. S.926), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (GVGI. S.161) UND DER PLANZEICHENVERORNUNG 1990 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN

---- BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND DOPPELGARAGEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

PFLANZINSELN IN DER VERKEHRSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZUR SPÄTEREN VERKEHRSANBINDUNG

TRAFOSTATION (STROMVERSORGUNG)

KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN. (PFARRHEIM)

FESTSETZUNGEN FÜR DIE BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

FÜR DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD FESTGESETZT: II = ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT (EG+DG) DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.70 m ÜBER OK ROHFUSSBODEN IM EINGANGSBEREICH NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN DARF MAX. 30 cm ÜBER DEM VORH. GELÄNDE HANGSEITIG LIEGEN. FÜR DIE PARZELLEN 4 - 16 GILT: DIE OK ROHFUSSBODEN DARF MAX. 20 cm ÜBER OK ERSCHLIESSUNGSSTRASSE LIEGEN. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN

BAUNNUTZUNG BE	DOPPELHÄUSER UND	EINFAMILIENHÄUSER
PARZELLEN	HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN m2	HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE IN m2
2;3;6-9;12-15; 18-21;27;28	176	192
4	223	286
32	232	304
5;10;11;16;17; 22-24;29-31	234	308
25;26	164	168

31 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. §22

NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

2.51 DACHFORM: SATTELDACH

ABS.2 BauNVO FESTGESETZT.

2.30 BAUWEISE

1 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-

DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUND-

DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN,

WENN GEM. ZIFF. 2.22 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE

.43 PRO WOHNUNG SIND 2 STELLPLÄTZE AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.

DIE STELLFLÄCHEN SIND MIT RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN ODER

WASSERGEBUNDENEN DECKEN, NICHT VERSIEGELT, ZU BEFESTIGEN.

DACHNEIGUNG: BEI II WIRD MIT 39° - 43° FESTGESETZT.

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

52 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.54 DIE HAUSKÖRPER SIND KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR-

44 FÜR GEPLANTE GARAGENZUFAHRTEN UND PARKPLÄTZE SIND NUR

WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNGSARTEN ZULÄSSIG.

2.50 ÄUSSERE GESTALTUNG

FLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG

2.40 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

STÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

3.00 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUG AN DIE ZENTRALE ABWASSER-

.14 DIE NATÜRLICHE VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT IST DURCH ENTSPRECHENDE

QUANTITATIV GESICHERTE WASSERVERSORGUNG ZU ERBRINGEN.

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE WEITGEHENDST ZU ERHALTEN. 2.53 DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND GESTALTERISCH AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN. Besteller, Ram Voilhleidener, Kahl Schielle DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1.50 m BREITE ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN

(ZWERCHGAUBEN, TRAUFGIEBEL) SIND ZULÄSSIG BIS ZU 1/4 DER DACHLÄNGE DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL UND AN DER TRAUFE BIS ZU 35 cm

ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT. BALKONE KÖNNEN GESONDERT ÜBERDACHT WERDEN. DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH

2.58 DIE NEUBAUTEN SIND ALS MAUERWERKSBAUTEN ZU GESTALTEN.

2.59 EINE VIELZAHL UNTERSCHIEDLICHER FENSTERFORMATE, ERKER, LOGGIEN, ÜBERGROSSE BALKONE UND ÜBERECKBALKONE SIND ZU VERMEIDEN.

FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN.

O EINFRIEDUNGEN

MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE ZUGELASSEN. FÜR HOLZLATTENZÄUNE WIRD FESTGESETZT:

HÖHE MAX. 80 cm ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG. SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIND. 10 cm NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANTE DES ZAUNES. STAHLSTÜTZEN ODER HOLZSTÜTZEN MIT BETONSOCKEL (SOCKELHÖHE 20cm) AB OK FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG. HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG.

ES WIRD EMPFOHLEN, AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN BEI ZÄUNEN AUF DEN

2.73 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.

2.74 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR HOLZZÄUNE UND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX 1.00 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILEN GERINGEREN QUERSCHNITTS ZUGELASSEN. SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE HABEN.

2.75 SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG.

2.80 IMMISIONSSCHUTZ

BEI DEN WOHNHÄUSERN DER PARZELLEN 4 BIS 16 DÜRFEN ZUR STRASSENSEITE (St 2085) NUR FOLGENDE RÄUME ORIENTIERT WERDEN: -KÜCHEN (JEDOCH KEINE WOHNKÜCHEN)

-HAUSWIRTSCHAFTSRÄUME -VORRATSRÄUME, ABSTELLRÄUME -TOILETTEN

-FLURE UND TREPPELHÄUSER

---- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

- VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE) |||||||||||||| ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHER BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 0.80 m HÖHE ÜBER STRASSENOBERKANTE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN BÄUME, DIE BIS 2.80 m AUFGEASTET SIND.

BESEITIGUNG ANZUSCHLIESSEN.

SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN. IN EINEM WASSERRECHTLICHEN VERFAHREN IST VOR BEGINN DER BAUVORHABEN DER NACHWEIS FÜR EINE

GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND HANGWASSER ZU SICHERN.

UNVERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER IST VORORT WEITGEHENST ZU VERSICKERN. IST DIES NACHWEISLICH NICHT MÖGLICH, SO IST BEI DER EINLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN EIN OBERIRDISCHES GEWÄSSER IN EINEM WASSER-RECHTLICHEN VERFAHREN NACHZUWEISEN, DASS KEINE ABFLUSSBESCHLEUNIGUNG ODER SONSTIGE NACHTEILIGE AUSWIRKUNG AUF TIEFER LIEGENDE BEREICHE ENTSTEHEN.

6 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN

INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSEN-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 - AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZE I CHNEN.

9 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER

MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITBAR SEIN. (2. RETTUNGSWEG)

IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODEN-DENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN. DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN. .

ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVER UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER

AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT MÖGLICH ZU VERSICKERN.

3 DER SCHNITTEPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

RUDELZHAUSEN, DEN .. 18.JAN.1993 . Maisht Seitner.

4.10 DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM .. 14.DEZ.1992 .. DIE

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUF-

STELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM .. 11.FEB.1993 .. ORTSÜBLICH

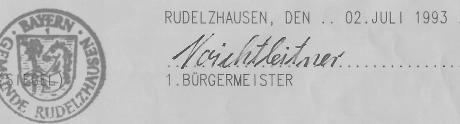
4.20 DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS.1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENT-WURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM .. 28.JUNI 1993 HAT IN DER ZEIT VOM .. 30.JUNI 1993 .. BIS .. 06.JULI 1993 .. STATTGEFUNDEN.



4.00 VERFAHRENSVERMERKE

Marilit leitner

. 28.JUNI 1993 .. WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM.§ 3 ABS.2 BauGB IN DER ZEIT VOM .. 12.JULI 1993 .. BIS .. 12.AUG.1993 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.



4.40 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IN DER FASSUNG VOM . 28.SEP.1993 .. MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS.3 i.V.m. § 3 ABS.2 BauGB IN DER ZEIT VOM .. 19.0KT.1993 .. BIS



.. 02.NOV.1993 .. ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

4.30 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM

4 50 DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM .. 29.NOV.1993 .. DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BauGB IN DER FASSUNG VOM .. 28.SEP.1993 . ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

RUDELZHAUSEN, DEN .. 03.DEZ.1993 .

1. BÜRGERMEISTER



4.60 DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT SCHREIBEN VOM .. 16.DEZ.1993 .. NR GEM.§ 11 BauGB DEM LANDRATSAMT ANGEZEIGT.

DAS LANDRATSAMT HAT

) BIS ABLAUF DER GESETZLICHEN FRIST (... KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT. x) MIT SCHREIBEN VOM .. 13.JAN.1994 .. ERKLÄRT, DASS ES KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND MACHEN WERDE. FREISING, DEN 27.01.94



DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN ABSCHLUSS DES ANZEIGE-VERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN ERFOLGTE AM .. 14. JAN. 1994 .. DABEI WIRD AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44 UND 215 BauGB SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 12 Baubg in

RUDELZHAUSEN, DEN .. 14.JAN.1994 ..



Maychtleitmer ... 1.BÜRGERMEISTER GEMEINDE RUDELZHAUSEN

RUDELZHAUSEN DEN 18.01.1993

1:1000

"HEBRONTSHAUSEN" GEMEINDE RUDELZHAUSEN

LANDKREIS FREISING

Begründung zum Bebauungsplan

Nr Gemeinde — Markk#xStatk') Rudelzhausen vom 18.01.1993
für das Gebiet
"Hebrontshausen" umfassend die Grundstücke 435
Teilflächen: 56; 57; 66; 184; 436;
Entwurfsverfasser:
Architekt VFA Dipl.Ing. (FH) Peter Wacker, Bahnhofstr. 3, 8051 Nandlstadt A. Planungsrechtliche Voraussetzungen
1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
— vom — entwickelt.
oder ¹)
Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:
oder ¹)
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 3 Abs. 4 BacB):
Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan ab.
Er wird jedoch entsprechend dem Maßnahmengesetz zum
Baugesetzbuch erstellt.
oder ¹)
- Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
- bauliche-Entwicklung-zu-ordnen (§ 8 Abs. 2 BGLGB -):
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek-vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) besteht nicht.
oder ¹)
Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 – MABI S. 467) ist vom Stadte – Markte – Gemeinderat mit
Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Behauungsplan berücksichtigt.
oder')
Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 – MABI S. 467) ist vom Stadt – Markt – Gemeinderat mit
Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon-ab:
Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebautungspian werdit das 10.9000000
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Zur Reduzierung des dringenden Wohnraumbedarfes der Bürger der
Gemeinde Rudelzhausen.
Des Grandstück hat die Gemeinde Rudelzhausen bereits enworben, damit sie
ihren Püttgern im Rahmen des Ortsansässigenmodelles günstige Grundstücks
zur Verfügung stellen kann.
7 Nichtzutrellendes streichen!

Boorberg-Vordruck 610/62 — Begründung zum Bebauungsplan Richard Boorberg Verlag, 3000 München 80, Tel. 0 89 / 43 20 55 Nachdruck verbotent (2280) B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- Charles and a second second second

1.	Das Gebiet liegt 300				
	Es grenzt % War Serige Stet XX	xaraxaanahanana —	im_Nord_Osten	an Hebrontshausen	***************************************
	und im Osten an di	e Staatsstraße	2085 (Moosbur	ger Str.)	***************************************
	Es hat eine Größe von	2,44 ha.			
2.				gen, soweit diese nicht im Ber sschule .in .Rudelzhausen	
	Omnibus- od. Strabensahnhalte	800 800	. m Verso	orgungsläden	m
	Röm./Kath. ĸ				
3.	Das Gelände XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	igeng — fällt nach	Ost und Nordos	katata — stark — ab.	
	Das Grundwasser liegt ca2	=3 m unter Gelä	inde.		
4.	Der Boden besteht aus	kiesigem Lehr		Itnisse) ·	
		laßnahmen zur Hers	tellung eines tragfähi	igen und sicheren Baugrundes	erforderlich:
		•			
	siehe Bebauungspla	n			
5.	Es ist noch keine — bezeitskie	igeader — Bebauung	vorhanden:		
	•				
	Es ist kein - Inigenderk- Bau	mbestand vorhande	a:		
		1 4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
	siehe Grünordnungs				
	siehe Grünordnungs	plan			
c.		plan		esetzt:	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung	plan		FlNr.	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung	plan		FlNr. (die mit *) bezei	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung Art der Nutzung (55 1 ff. Baunvo)	plan	splan wie folgt festg Bruttofläche	FlNr. (die mit *) bezei teilweise)	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung	plan	splan wie folgt festg	FlNr. (die mit ') bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung Art der Nutzung (55 1 ff. Baunvo)	plan	splan wie folgt festg Bruttofläche	FlNr. (die mit *) bezei teilweise)	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung Art der Nutzung (55 1 ff. Baunvo)	plan	splan wie folgt festg Bruttofläche	FlNr. (die mit ') bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung Art der Nutzung (55 1 ff. Baunvo)	plan	splan wie folgt festg Bruttofläche	FlNr. (die mit ') bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung Art der Nutzung (55 1 ff. Baunvo)	plan	splan wie folgt festg Bruttofläche	FlNr. (die mit ') bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2	
c.	siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung Art der Nutzung (55 1 ff. Baunvo)	plan	splan wie folgt festg Bruttofläche	FlNr. (die mit ') bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2	
C. 1.	Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung (#1 M. BauNVO) Allgemeines Wohnge	plan wird im Bebauung:	splan wie folgt festge Bruttofläche 2,44 ha	fiNr. (die mit *) bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2 184*; 436*	
C. 1.	Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung (151 M. BauNVO) Allgemeines Wohnge Im Baugebiet sind vorgesehen: (Nur auszufüllen, wenn die Festsetn	plan wird im Bebauungs biet	Bruttofläche 2,44 ha 2,44 ha acs ins Sinzeine gehende	fiNr. (die mit *) bezei teilweise 435; 435/2; 56/2 184*; 436*	
C. 1.	Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung (## 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohnge Im Baugebiet sind vorgesehen: (Nur auszufüllen, wenn die Pestsetn 31 2-geschoßige	plan wird im Bebauung: biet ingen des Bebauungspla Wohngebäude mit	Bruttofläche 2,44 ha 2,44 ha acs ins Einzelne gehende 31 Wol	fiNr. (die mit *) bezei teilweise 435; 435/2; 56/2 184*; 436* Angaben zulasseni)	
C. 1.	Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung (## 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohnge Im Baugebiet sind vorgesehen: (Nur auszufüllen, vena die Festsets 31	plan wird im Bebauungs biet biet wohngebäude mit o	Bruttofläche 2,44 ha 2,44 ha aes ins Einzeine gehende 31 ca. Wol	fiNr. (die mit *) bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2 184*; 436* Angaben rulasseni) hnungen	
C. 1.	Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung (## 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohnge Im Baugebiet sind vorgesehen: (Nur auszufüllen, wenn die Pestsetn 31 2-geschoßige	plan wird im Bebauungs biet biet wohngebäude mit o	Bruttofläche 2,44 ha 2,44 ha aes ins Einzeine gehende 31 ca. Wol	fiNr. (die mit *) bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2 184*; 436* Angaben rulasseni) hnungen	
C. 1.	Siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohnge Im Baugebiet sind vorgesehen: (Nur auszufüllen, venn die Festsetn 31	plan wird im Bebauung: biet biet wohngebäude mit o Wohngebäude mit o	Bruttofläche 2,44 ha 2,44 ha aes ins Einzeine gehende 31 ca. Wolca. Wolca.	fiNr. (die mit *) bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2 184*; 436* Angaben rulasseni) hnungen	
C. 1	Siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Art der Nutzung (## 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohnge Im Baugebiet sind vorgesehen: (Nur auszufüllen, vena die Pestsett: 31 2 -geschoßige	plan wird im Bebauung: biet biet Wohngebäude mit (Wohngebäude mit (Wohngebäude mit (Bruttofläche 2,44 ha 2,44 ha 31 ca. Wolca. Wolca. Wolca.	fiNr. (die mit *) bezeiteilweise) 435; 435/2; 56/2 184*; 436* Angaben zulassen!) hnungen hnungen hnungen	
C. 1	Siehe Grünordnungs Geplante bauliche Nutzung Art der Nutzung (## 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohnge Im Baugebiet sind vorgesehen: (Nur auszufüllen, vena die Pestsett: 31 2 -geschoßige	plan wird im Bebauung: biet biet Wohngebäude mit (Wohngebäude mit (Wohngebäude mit (Bruttofläche 2,44 ha 2,44 ha 31 ca. Wolca. Wolca. Wolca.	fiNr. (die mit *) bezeiteilweise) 435; 435/2; 56/2 184*; 436* Angaben zulassen!) hnungen hnungen hnungen	
C. 1	Geplante bauliche Nutzung Die Art der baulichen Nutzung (## 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohnge Im Baugebiet sind vorgesehen: (Nur auszufüllen, venn die Festsetz 31	plan wird im Bebauungs biet magen des Bebauungspla Wohngebäude mit e Wohngebäude mit e Wohngebäude mit e 31 PKW-Steldas Gebiet innerhall	Bruttofläche 2,44 ha 2,44 ha 31 31 Wolca. Wolc	fiNr. (die mit *) bezei teilweise) 435; 435/2; 56/2 184*; 436* Angaben rulasseni) hnungen	gsplanes bebaut wird.

4. a) Das Nettowohnbauland (=	Gesamtsläche aller Wohnbaugrund	stücke)	
umfaßt			_ ha (1)
	ie innere Erschließung umfassen .	0,33	_ ha (2)
	ohnbauland (= Summe aus (1) und ((2))	1,95 ha (3)
Die örtlichen Grün- und F			0,35 ba (4)
	arfseinrichtungen umfassen		0,14 ba (5)
		nd (51)	2,44 ba (6)
	ohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) w		
		30 💂	
das Bruttowohnbauland (3)		% L4	
die örtlichen Grün- und F	reiflächen (4) · · · · —	% 6	
die Flächen für Gemeinbed	lerfseinrichtungen (5)	<u></u>	
	1		
c) Vom Bruttowohnbauland (
das Nettowohnbauland (1)		33 %	
die Verkehrsslächen für die	innere Erschließung (2)	17_%	
		00 %	
d) Es ergibt sich eine			
Bruttowohnungsdichte von	12 Wohnungen je ha Bru	attowohnbauland	
	15		
Nettowohnungsdichte von	wonningen je na Ne.	to woundarions.	
D. Bodenordnende Maßnahm	nen		
Zur Verwirklichung des Bebauung	splanes und um zweckmäßig gestalte	ete Grundstücke sowie	eine ordnungsgemäße Bebauung — nicht — im wesamten Bauce
	(§§ 45 ff Bougs) — eine Grenzreg		
neg zeptyne tantaekiot ni xxxele	gebietz — notwendig:		
E. Erschließung	Staatsstraße 2085		Ohana dia
 Das Baugebiet erhält über die Anschluß an das bestehende W 	aconet?		
2. Die im Bebauungsplan vorgese	henen Erschließungsstraßen werden -	in einem Zuge —xinx	folgendenxTeilebecknitten — her-
y 65 8 648 8 6 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8			
	ergestellt durch Anschluß an die von	chandene — im Pau be	Sadlicho —geplante— sentrale-
3. Die Wasserversorgung ist sich	ergesteilt durch Anschieb an ale vo		
Wasserversorgungsanlage	Consider/ Shadt	II-11	
	Verbandes		ippe
Der Anschluß ist sofort — etwi	-ab mô	iglich.	
4. Die Abwässer werden abgeleit			
- Anschluß an die vorhanden	e —xinx haux hadindlichex xxxxxxianie	- zentrale Kanalisatio	n der Gemeinde / Stadt
Rudelzhausen	_ &% X	XXM	Handes
	er Anschluß ist sofort —XXXXXXXX		
	xgeptenkok Sadamelentwärsecongskolin		
- Indanos-terrassandense	3 to broke and the manager and a very season of a season of		
A-4-1			
— Ekrediklisadagen saadskar		and the state of	
	hert durch Anschluß an das Versorg	opac	
Oberbayern AG	•	OBAG	MARKET POLICE AND A THE POLICE AND A TOTAL CONTROL OF THE POLICE AND A TOTAL A

· tite if a flat.

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Landkreis Freis		
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — Min Misigendem X Tailen — durch die Gemeinde Sie keine Misigendem Kerlien kom ein Mexikogen kunden die Gemeinde übertrogen k	· /xStadt Rudelzl	nausen
F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung		
	Kosten	Einnahmen
L Für die Wasserversorgung	DM	DM
1. Herstellungskosten:		•
a) 400 Ifm neuer Hauptstrang à 300, DM	120.000,	
b) 200 Ifm Anschlußleitungen à 150, DM	30.000,	
c) Anderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch fol-		
gende Maßnahmen:		
d)		-
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß Ga. 4.000, DM ergibt		129 000
bei Anschlüssen		128.000,
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:		
jāhrlich ca DM		
IL Für die Abwasserableitung:		
I. Herstellungskosten:	308.750,	
a) 650 Ifm neuer Hauptsammler à 475 DM		
b) 250 Ifm Anschlußleitungen à 275, DM	68,750,	
c) Anderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch		
folgende Maßnahmen:		
loidence Manuamen.		
d)		-
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 6.000, DM, ergibt		
bei 32 Anschlüssen		132,000,
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:		
jāhrlich ca DM		1 2011 222
Ubertrag:	527.500	320.000,

(0)

		Kosten DM	Einnahmen DM
	Ubertrag:	527.500,	320.000,
III. Für Straßen. Wege und Plätze:			
1. Herstellungskosten			
a) Grunderwerb für 3.600, qm à 55, DM		198.000,	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:			
Rodung und Geländeplanierung		40.000	
c) Herstellung der Fahrbahnen			
30 lfm·in 6,50 m Breite à 700, DM		21.000,	
320 Ifm in 5,50 m Breite à 650, DM		208.000,	
70 Ifm in 4,00 m Breite à 450, DM		31.500,	
d) Herstellung der Gehbahnen			
30 Ifm in 3.00 m Breite à 350 DM		10.500,	
300 Ifm in 1,50 m Breite à 200, DM		60.000,	
d) Beleuchtung: 25 Einheiten à 1.500, DM		37.500,	
e) Straßenentwässerung450 lfm à350,DM		157.500,	
f) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) — f) genannte			688,000
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:	g-1441401100101000101000100		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge ged	ieckt sind:		
jāhrlich caDM	- CO F-		
IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3	iduo er-		
schließungsanlagen sind:			
1. Herstellungskosten a) Grunderwerb für 1.500 qm à 55, DM		82.500,	•
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:			
Rodung und Planierung		12.000,	
c) Anlage der Parkflächen vorhanden – DM			
d) Anlage der Grünanlagen 1.500 qm à 20, DM		30.000,	
e) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — d) genannte			112.000,
f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:			
i) Sonstige Leistungen der zumegen, nemme			
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge ge-	deckt sind:		
jährlich ca DM			
V. Sonstige Kosten: Vermessung Vermarkung	***************************************	50.000,	
2 Planung und Bauleitung		90.000,	
3 Sonstiges, Unvorhergesehenes und zur Rundu		44.000,	
4.			
5	Theren	1.600.000,	1 120 000
	Ubertrag:	1.000.000	1.120.000

		Kosten DM	Einnahmen DM
	Ubertrag:	1.600.000,-	- 1.120.000,
	Obertrag:		
VI. Nachfolgelasten:			
Verwaltungseinrichtungen, nämli	ch		
2. Schulische Einrichtungen (z.B. Er	weiterung der Volksschule), nämlich:		
3. Einrichtungen für die Jugend (z. Sportplatzes), nämlich	B. Erweiterung des Kindergartens oder des		
4			
5			
6			
	Summe:	1,600.000,-	- 1.120.000,
Die Finanzierung ist wie folgt vorgeseh wird im Haushalt ausgeo			
	en und Verwirklichung der Planung		
1. Die Planung läßt folgende Auswirk	ungen erwarten:		
Reduzierung des Bedarfe der Bürger der Gemeinde	es an Wohnraum und Baugrundstü e Rudelzhausen	cken	
2 Es ist nicht zu arwarten, daß die V	erwirklichung der Planung sich nachteilig auf n Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§	die persönlichen Lebe	n sumstände der in de daher nicht erforderlic
Copiet womander of the copies	oder¹)		
—Nachteilige Auswirkungen aus der gemildert werden:	Verwirklichung der Planung sollen durch fo	lgende-Maßnahmen-mö	iglichst-vermieden ode
– Im übrigen wird ein Sozialplan nad	- \$ 180 BauGB - erstellt; das Verfahren	dazu hat folgenden St	and erreicht:
		-ot-offen worden:	
	splans sollen alsbald folgende Maßnahmen (gottottott wordelli	
b)			
c)			
3) Nichtzutreffendes streichen!			

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 BauGB)

Der Bebauungsplan ist notwendig, wegen des dringenden Wohnraumbedarfes für die Bevölkerung im Umfeld des Flughafens "München II". Hebrontshausen liegt ca. 25 km vom Flughafen "München II" entfernt und wird dadurch von dem starken \$iedlungsdruck betroffen.

Das Baugebiet Hebrontshausen, der Gemeinde Rudelzhausen teilt sich in zwei Grundeigentümer auf.

Der südliche Teilbereich befindet sich im Besitz der Gemeinde, beim nördlichen Teilbereich, auf dem Gebiet der Fl. NR. 435 ist die Pfarrpfründe-Stiftung Eigentümer.

Die Pfarrpfründe-Stiftung will die Grundstücke im Zuge der Erbpacht zu günstigen Konditionen an die einheimische Bevölkerung zur Bebauung abgeben. Die Gemeinde, die den südlichen Bereich in Ihrem Eigentum hat, will ebenfalls über das Einheimischenmodell die Grundstücke an ortsansässige Bürger abgeben.

Die Gemeinde wird nach dem Bebauungsplan Eigentümer von ca. 20 Baugrundstücken. Hier liegt auch bereits eine Liste mit ca. 20 Bewerbern vor. Diese Bewerber sind alle aus dem Ortsbereich Rudelzhausen und Grafendorf. Im Rahmen des vom Gemeinderat beschlossenen Ortsanssäsigenmodell, sollen diese Bewerber die baureifen Grundstücke erhalten.

Dieses Baugebiet dient somit nur der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes der ortsanssäsigen Bevölkerung und kann nur im Teilbereich der Gemeinde für die Ortsteile Hebrontshausen und Grafendorf den Siedlungsdruck etwas mildern.

Nandlstadt, den 18.01.1993

Ort. Tag

geä.: 28.06.1993

geä.: 28.09.1993

Der Entwurfsverfasser

DIPLOMINGENIEUR (FH) ARCHITEKT WACKER STÄDTEBAU/ WOHNUNGSWESEN HOCHBAU//F 8091 NANDLSTADT BAHNHOFSTR TELEFON 08736/847 /. TELEFAX 08756/1408



Rudelzhausen, den 18.01.1993

Ort, Tag Gemeinde Rudelzhausen

Telefon 08752 / 454 oder 72 95

Kirchplatz 10

84104 Rudelzhausen Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14. Jan. 1994

mit 14. Feb. 1994 in Gemeinde Rudelzhausen, Rathaus

öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Rudelzhausen 14. Jan. 1994

Ort, Tag