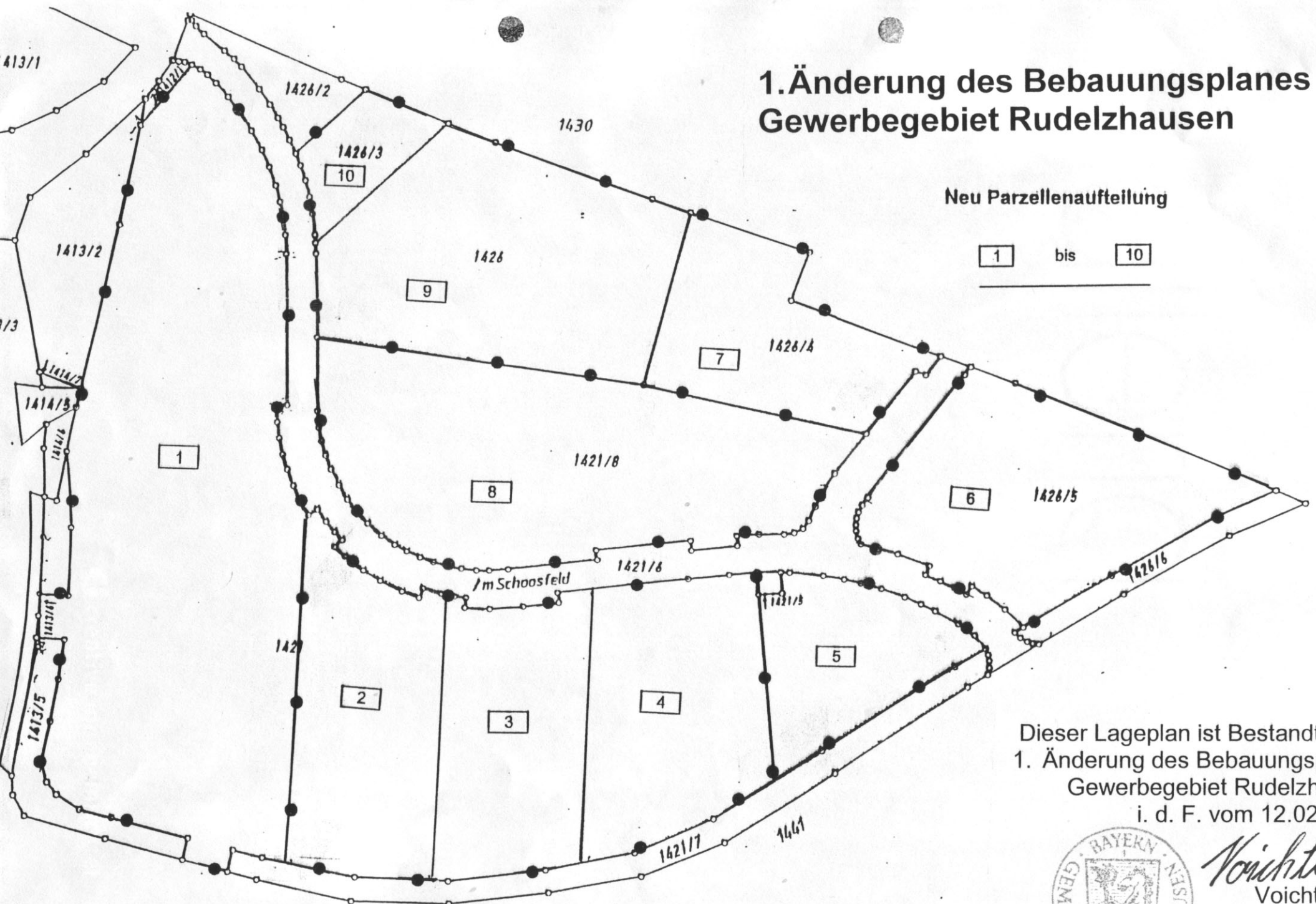


1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rudelzhausen



Neu Parzellenaufteilung

1 bis 10

Dieser Lageplan ist Bestandteil der
1. Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet Rudelzhausen
i. d. F. vom 12.02.2001.



Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rudelzhausen

Neu Parzellenaufteilung

1

bis

10

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rudelzhausen

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

Folgende Punkte werden geändert:

Die Nutzungsschablone im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird ersatzlos gestrichen.

**1.1.12 max. Wandhöhe 8, 5 m bei der Parzelle 1.
max. Wandhöhe 6,5 m bei den Parzellen 2 bis 10.**

Neu eingefügt wird:

Nr. 1.1.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: _____ ● _____ ● _____

**1.3.3 Neue Parzellenaufteilung, siehe beigefügten Lageplan.
Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Änderung.**

**2.2.2 Bei den Parzellen 5, 6, 7 und 9 ist max. eine Wohneinheit je Parzelle für
Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber
zulässig.**

**Für die Parzellen 2, 3, 4 und 8 sind insgesamt max. vier Wohneinheiten
für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber
zulässig.**

**2.3.1 Für die Parzellen 2 bis 7, 9 und 10 wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs.
1 BauNVO festgesetzt. Für die Parzellen 1 und 8 wird geschlossene
Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.**

**2.6.1 Die Baukörper sind in klarer, rechteckiger Form, mit Ausnahme der
Parzellen 6 und 8, ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge auszubilden.**

**Nr. 2.6.3 wird ergänzt: Für Parzelle 1 ist auch ein Segmentbogen
dach/Faltwerkdach zulässig.**

**Nr. 2.8.1 wird ergänzt: Bei Parzelle 1 sind 2 Multivisionswände mit einer max.
Größe von 6 x 4 m innerhalb der Baugrenze erlaubt.**

Alle anderen Festsetzungen behalten Ihre Gültigkeit.

Rudelzhausen, 12.02.2001

Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rudelzhausen“

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.11.2000 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister



Rudelzhausen, 14.11.2000

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.11.2000 bis 28.11.2000 stattgefunden. Dies wurde am 14.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister



Rudelzhausen, 14.11.2000

3. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.11.2000 bis zum 30.12.2000 durchgeführt. Die Auslegung wurde vom 21.11.2000 bis 30.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister



Rudelzhausen, 21.11.2000

4. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde vom 29.11.2000 bis zum 30.12.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister



Rudelzhausen, 29.11.2000

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 12.02.2001 die Änderung des Bebauungsplanes unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister



Rudelzhausen, 13.02.2001

6. Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rudelzhausen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist ein Genehmigungsverfahren nicht erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit 20.02.2001 zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister



Rudelzhausen, 20.02.2001

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rudelzhausen“

Das Gewerbegebiet Rudelzhausen wurde grundsätzlich für kleine und mittlere Handwerksbetriebe, die am Ort keine Möglichkeit haben sich zu erweitern, konzipiert. Mittlerweile haben sich 3 Handwerksbetriebe im Gewerbegebiet angesiedelt. Ansonsten hat sich die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Grenzen gehalten.

Seit kurzem hat sich die Fa. Limab für die Grundstücke im Gewerbegebiet beworben. Auf den restlichen freien Flächen soll ein Medienzentrum entstehen. Auf dem Gelände sollen 2 Studios, 1 Empfangsgebäude, 1 Freizeitcenter, 1 Hotel, 3 Verwaltungsgebäude und 2 Multivisionwände errichtet werden. Das Landratsamt Freising hat bei einer Vorprüfung des Vorhabens keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Es wird weitgehendst der bestehende Bebauungsplan eingehalten. Jedoch ist in einigen Punkten der Bebauungsplan zu ändern. Bei der Änderung wurde darauf geachtet, dass die bestehenden Betriebe nicht beeinträchtigt werden. Durch die Änderung erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Es ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Zu 1.1.12 Änderung der Wandhöhe bei Parzelle 1:

Diese Änderung ist notwendig, da im Bereich der Parzelle 1 zwei Aufnahmestudios für Fernsehsendungen und Filmproduktion entstehen sollen. Aus technischen Gründen müssen die Hallen eine lichte Höhe von mind. 8 m aufweisen. Diese Höhe ist im Gewerbegebiet verträglich, da im vorgesehenen Errichtungsbereich die Parzelle 1 im Tal befindet.

Zu 1.3.3 Neue Parzelleneinteilung:

Eine neue Parzellenaufteilung ist notwendig geworden, da die ursprüngliche geplante Parzellenaufteilung mit der geplanten Bebauung nicht mehr übereinstimmt.

Zu 2.2.2 max. Wohneinheiten:

Die erlaubten Wohneinheiten sollen genau abgegrenzt und möglichst auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Zu 2.3.1 Bauweise:

Für die Parzellen 1 und 8 ist die geschlossene Bauweise festzusetzen, damit der Bau von Filmstudios und Freizeitcenter in der geplanten Form verwirklicht werden kann.

Zu 2.6.1

Es wird für die Parzellen 6 und 8 eine Ausnahme festgesetzt. Das Freizeitcenter paßt sich an die Straßenführung entsprechend an und soll dadurch von der rechteckigen Form abweichen. Bei der Bebauung der Parzelle 6 wurde die Form eines Dreiseithofes gewählt.

Zu 2.6.3:

Aus konstruktiven, gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen soll auch ein Segmentbogendach bzw. Faltdach zulässig sein.

Zu 2.8.1:

Die Errichtung von 2 Multivisionswänden als Werbeflächen auf Parzelle 1 soll erlaubt werden. Es sollen Werbespots als Film bzw. als Standbild gezeigt werden. Solche Multivisionswände bestehen bereits an vielen verkehrsreichen Straßen, z. B. in Stuttgart. Es hat sich herausgestellt, daß sich durch die Aufstellung von Multivisionswänden die Unfallgefahr nicht erhöht hat. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich für den Verkehr der B 301 keine nachteilige Beeinträchtigung.

Rudelzhausen, 13.11.2000

Voichtleitner
Voichtleitner
1. Bürgermeister

