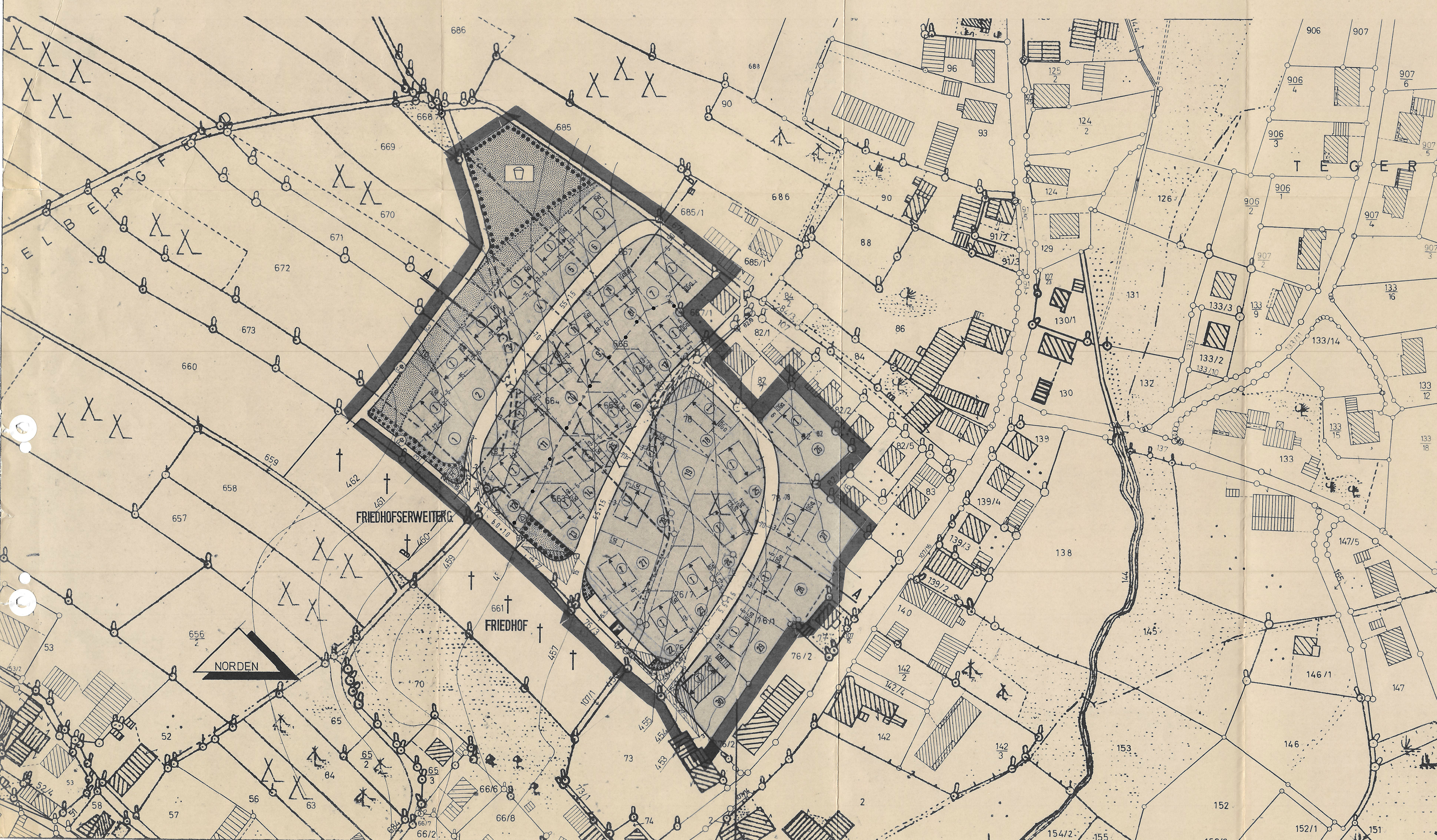


BEBAUUNGSPLAN TEGERNBACH WEST

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

M 1:1000

FLURNR. 662, 663, 664, 665, 666, 667, 76/7, 76/1, 76/10, 76/9, 82
TEILFLÄCHEN FLURNR. 670, 671, 672, 673, 674, 107, 684, 76/3,



DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BUNDESHAUSENSETZES (BBAUG) DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DES ART. 107 ABS. 4 I, V, MIT ART. 7 ABS. 1 SATZ DER BAYER. BAUORDNUNG (BAYBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (GVBl. S. 161) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

- 1.00 FESTSETZUNGEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- 1.11** Das Baugebiet wird als: ALLGEMEINES MOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.
- 1.12** Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.20 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- 1.21** DIE ZAHL DER VOLLGESchosSE WIRD ZWINGEND ODER ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT
- ① = EIN VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND FESTGESETZT, TRAUFHÖHE MAX. 3,0 M ÜBER OBERKANTE GELÄNDE
- 1.22** BAUNUTZUNG BEI:
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,4
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 0,5
- 1.30 BAUWEISE:**
- 1.31** DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO FESTGESETZT.
- 1.40 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN:**
- 1.41** DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.
- 1.42** DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.
- 1.43** DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 1.22 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.
- 1.44** DIE GARAGEN KÖNNEN AUCH AN ANDEREN ALS IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGTE STELLEN ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 7 ABS. 5 BAYBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPAßT SIND.
- 1.45** DOPPELGARAGEN (DGA) MÜSSEN AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE PROFILGLEICH ZUSAMMENGEBAUT WERDEN, VON EINER GRENZBEBAUUNG KANN ABGEWICHEN WERDEN, WENN EIN GRENZABSTAND VON 3,0 M EINGEHALTEN WIRD.
- 1.46** FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, TRAUFHÖHE UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN.
- 1.47** SOWEIT GARAGEN, WIE IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGEN, AN DER SEITLICHEN ODER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESEHEN SIND, IST GRENZBEBAUUNG VORGESCHRIEBEN.
- 1.48** ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN FÜR GARAGEN
- Doppelgaragen (DGA)

- 1.49** STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- 1.50** ÄUSSERE GESTALTUNG:
- 1.51** DACHFORM: SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN MIT GLEICHER DACHNEIGUNG WIE MOHINHAUS)
 DACHNEIGUNG: BEI ① WIRD MIT 36° - 43° FESTGESETZT
 DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT
 TRAUFHÖHE: BEI ① MAX. 3,0 ÜBER OBERKANTE GELÄNDE
 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE
- 1.52**
- 1.53** DOPPELHÄUSER UND ZUSAMMENHÄNGENDE HAUSGRUPPEN SIND IN DER FASSADE EINHEITLICH ZU GESTALTEN, GLASBAUSTEIFENSTER ÜBER 10m² SIND UNZULÄSSIG
 KNIESTÖCKE WERDEN NICHT ZULASSEN.
- 1.55**
- 1.60** EINFRIEDUNGEN:
- 1.61** ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE ZUGELASSEN, FÜR HOLZLATTENZÄUNE WIRD FESTGESETZT:
 HÖHE MAX. 1,00 M ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEG,
 SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIN. 10 CM NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANTE DES ZAUNES,
 STAHLSTÜTZEN AUF BETONSOCKEL (H = 20 CM) AB OK FAHRBAHN BZW. GEHSTEG,
 HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG.
- 1.62** ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,00 M ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILIEN, GERINGEN QUERSCHNITTS, ZUGELASSEN. SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE HABEN.
- 2.00** HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
- 2.10**
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG
- GENEHIGUNGSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER
- ALTBEBAUUNG (HAUPTGEBÄUDE)
- ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- Spätere Straßenerweiterung
- Spielfeld
- SICHTDREIECK: SICHTDREIECKE SIND VON JEDLICHER ABLAGERUNG ÜBER 0,8 M HÖHE ÜBER STRASSENÖBERKANTE FREI ZU HALTEN
- 2.11** SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN, FÜR DIE GEBÄUDE VON PARZELLE NR. 13 - 30 WIRD ALS ZWISCHENLÖSUNG EINE DREIKAMMERAUSFAULGRUBE ZUGELASSEN.
- 2.12** BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST DER GRÜNORDNUNGSPLAN UND DIE GELÄNDESCHNITTE.
- 2.13** DIE ELEKTROANSCHLÜSSE DER EINZELNEN WOHNHÄUSER ERFOLGEN MIT ERDKABEL

3.00 VERFAHRENSVERMERKE

3.10 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2 A, ABS. 6 BBAUG VOM 20. AUG. 1981 BIS 21. SEP. 1981 IN DER GEMEINDEVERWALTUNG RUDELZHAUSEN ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

RUDELZHAUSEN, DEN 22. OKT. 1981

K. Menthel
 1. BÜRGERMEISTER

3.20 DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 05. OKT. 1981 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

RUDELZHAUSEN, DEN 22. OKT. 1981

K. Menthel
 1. BÜRGERMEISTER

3.30 DAS LANDRATSAMT FREISING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM 24. FEB. 1982, NR. 53, 89, 100/21, 101/1, GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT, FÜR DEN BEREICH DER GRUNDSTÜCKE 13/20

FREISING, DEN 7.7.1982

Weber
 Weber, Oberregierungsrat

3.40 DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 09. MRZ. 1982 IM RATHAUS RUDELZHAUSEN GEM. § 12 SATZ 1 BBAUG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH, DER BEBAUUNGSPLAN SAMT BEGRÜNDUNG STEHT AB SOFORT BEI DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ZU JEDERMANNS EINSICHT ZUR VERFÜGUNG; ÜBER SEINEN INHALT WIRD AUSKUNFT erteilt.

RUDELZHAUSEN, DEN 30. MRZ. 1982

K. Menthel
 1. BÜRGERMEISTER

PETER WACKER
 ARCHITEKT VFA
 BAUNUTZUNGSPLAN 3 / TEL. (08769) 871
 8051 NANDLSTADT

P. Wacker

GEFERTIGT AM: 14.09.1980
 GEÄNDERT AM 03.08.1981
 GEÄNDERT AM 09. MÄRZ 1982

BEBAUUNGSPLAN TEGERNBACH WEST
GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING M 1:1000

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde — ~~Maxstadt~~¹⁾ Rudelzhausen vom 14.09.1980
für das Gebiet Tegernbach - West

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 662, 663, 664, 665, 666, 667, 76/1, 76/7, 76/10, 76/9, 82; Teilflächen Fl.Nr. 670, 671, 672, 673, 674, 107, 684, 76/3

Entwurfsverfasser: Architekt Peter Wacker, Bahnhofstraße 3
8051 Nandlstadt

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem vorliegenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
der Gem. Rudelzhausen — vom 19.11.1979, ~~entwickelt~~ der z.Z. in Aufstellung
ist, entwickelt. oder¹⁾ gen. mit RSv. 23.01.84

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — dem vorliegenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde — ab. Der Flächennutzungsplan wird jedoch nicht geändert. Das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

oder¹⁾

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

die Liste der baulandsuchenden Gemeindebürger ist so groß, daß zur Deckung des dringendsten Baulandbedarfes die Grundstücke der Parzellen 13 - 29 vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes benötigt werden.

oder¹⁾

~~Der Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 BBauG):~~

2. Ein ~~vorläufiger~~ Entwicklungsplanung ~~im Bereich~~ ~~von~~ ~~24.6.1974~~ ~~—~~ ~~Maßstab~~ ~~1:4000~~ ~~besteht~~ ~~nicht~~

oder¹⁾

~~Ein vorläufiger Entwicklungsplanung im Bereich von 24.6.1974 — Maßstab 1:4000 der Stadt — Markt — Gemeinde mit Beschränkung von XXXXXXXXXXXXXXXXXX verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt~~

oder¹⁾

~~Ein vorläufiger Entwicklungsplanung im Bereich von 24.6.1974 — Maßstab 1:4000 der Stadt — Markt — Gemeinde mit Beschränkung von XXXXXXXXXXXXXXXXXX verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Zur Deckung des dringendsten Wohnraumbedarfes des Ortsteiles Tegernbach der Gemeinde Rudelzhausen.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- Das Gebiet liegt 100 m — ~~XXXXXX~~ westlich — ~~XXXX~~ des Ortskerns von Tegernbach.
 Es ~~ganz~~ wird umgrenzt: im Norden und Osten von der Altbebauung des Ortes Tegernbach; im Süden vom Friedhof und im Westen von Feldern.
 Es hat eine Größe von 3,26 ha.
- Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof m Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle <u>100</u> m röm. kath. Kirche: <u>100</u> m	Volksschule <u>1900</u> m Versorgungsläden <u>100</u> m m
--	---
- Das Gelände ist eben — ~~steil~~ fällt nach Norden leicht — ~~steil~~ ab.
 Das Grundwasser liegt ca. 3,5 m unter Gelände.
- Der Boden besteht aus sandigem Lehm.
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
 Es sind keine — ~~sonstige~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:
- Es ist ~~noch keine~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden:
im Lageplan eingetragen.

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>3,26</u>	<u>662, 663, 664, 665, 666, 667, 76/1, 76/7, 76/10, 76/9, 82, Teilflächen Fl.Nr. 670, 671, 672, 673, 674, 107, 684, 76/3</u>

- Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)
 - 30 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 40 Wohnungen
 --geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
 --geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

38 Garagen und PKW-Stellplätze.
- Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 100 Einwohner mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	2,26 ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,59 ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		2,85 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		0,41 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		3,26 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	87%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	13%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	0%
	100%

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	79%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	21%
	100%

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 12,3 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 17,7 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) — ~~im gesamten Baugebiet~~ — im gesamten Baugebiet — ~~im folgenden Teil des Baugebietes~~ — notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Max-Bogenberger- Straße und die Ludwig-Gießer- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — ~~in einzelnen Zügen~~ — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: Die Grundstücke 13 - 30 werden in einem 1. Bauabschnitt erschlossen.
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Ortschaft~~ — des Wasserzweck- Verbandes Hallertau — Der Anschluß ist sofort — ~~möglich~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Rudelzhausen — des — Verbandes — Der Anschluß ist ~~sofort~~ — etwa ab 1983 — möglich.
 — ~~folgende für das Baugebiet~~ —
 Für die Parzellen 13 - 30 werden als Zwischenlösung — Einzelkläranlagen ~~und~~ nach DIN 4261 zugelassen.
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 4750 qm à 25.-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

650 lfm in 5,50m Breite à 350.-- DM

30 lfm in 5,00m Breite à 300.-- DM

lfm in m Breite à DM

d) Herstellung der Gehbahnen

650 lfm in 1,50m Breite à 140.-- DM

lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: 15 Einheiten à 2.500.-- DM

e) Straßenentwässerung 300 lfm à 150.-- DM

f) Erschließungsbeitrag (10% der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

90 % Anlieger Erschließungsbeitrag

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 2900 qm à 25.-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm à DM

d) Anlage der Grünanlagen 2900 qm à 3.-- DM

e) Erschließungsbeitrag (10% der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

90 % Anlieger Erschließungsbeitrag

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1. Vermessungskosten

2. Planungskosten

3. Vervielfältigungskosten

4.

5. Anliegerleistung

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
290.000.--	290.000.--
118.750.--	
227.500.--	
9.000.--	
91.000.--	
37.500.--	
45.000.--	
	52.875.--
	475.875.--
72.500.--	
8.700.--	
	8.120.--
	73.080.--
25.000.--	
6.000.--	
1.000.--	
	32.000.--
931.950.--	931.950.--

Übertrag:

H. Weitere Erläuterungen

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

Der Bedarf an Grundstücken der Gemeinde Rudelzhausen ist so groß, da seit Jahren den ortsansässigen Bürgern Bauland in einem wesentlich zu geringem Umfang zur Verfügung gestellt werden konnte.

Die beim Bürgermeister aufliegende Liste der wohnungssuchenden Familien für den Gemeindebereich umfaßt mehr als 70 Familien.

Nandlstadt, den 14.09.1980

Ort, Tag

geändert am: 3.08.1981

Rudelzhausen, den 12.08.1981

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

PETER WACKER
ARCHITEKT VFA
BAHNHOFSTR. 3 / TEL. (08756) 871
8051 NANDLSTADT



Dienststelle



1. Bürgermeister

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

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister