



## **Nr.100 Bebauungsplan „Hebrontshausen“**

### **4. Änderung**

**in der Fassung vom 19.11.2018**

### **Textteil**

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), diesen Bebauungsplan "Hebrontshausen" als Satzung.

**nach §13a des Baugesetzbuches (BauGB)**

**im beschleunigten Verfahren**



## §1 Begründung

### 1.1 Rechtsgrundlage

#### 1.1.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hebrontshausen“ aus dem Jahr 1994, als Mischgebiet MD ausgewiesen.

#### 1.1.2 Bebauungsplan

Nach in Kraft treten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hebrontshausen“ aus dem Jahre 1994 ist die Parzelle 435/3 als öffentlich zugänglich und genutzter, gemeindlicher Kinderspielplatz als Bestandteil des Bebauungsplans ausgewiesen.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 17.09.2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hebrontshausen“ zu ändern.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen als gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

### 1.2 Lage und Bestandssituation

#### 1.2.1 Größe

Der bisherige gemeindliche Kinderspielplatz auf der Flurnummer 435/3 hat eine Fläche von ca. 800qm. Durch eine neue Festlegung des Grenzverlaufs zur Flurnummer 435/2, Eigentümer das Bistum Regensburg und einer damit verbundenen Arrondierung soll ein neues Grundstück geschaffen werden.

Nach Abtrennung und Arrondierung entfallen für den Geltungsbereich des neuen Grundstücks ca. 290qm, so dass für den verbleibenden Kinderspielplatz ca. 510qm verbleiben.

#### 1.2.2 Bisherige Nutzung

Das Grundstück mit der Flurnummer 435/3 befindet sich im gemeindlichen Eigentum und wird als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt. Die hinzukommende Teilfläche A= 15,5qm aus der Flurnummer 435/2 des angrenzenden Pfarrheims ist als bepflanzte Fläche der Eingrünung genutzt.

### 1.3. Geplante Bauliche Nutzung

#### 1.3.1 Anlaß der Planung

Die Gemeinde Rudelzhausen plant dieses Flurstück zu teilen und im östlichen Bereich neues Baurecht zu schaffen, um den St. Peter Schützenverein Grafendorf hierbei ein neues Schützenhaus zu ermöglichen.



## § 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst Teilbereiche der aktuellen Flurstücke 435/2 und 435/3 der Gemarkung Grafendorf.

## § 3 Festsetzungen

Hinsichtlich des neuen Geltungsbereichs werden abweichend vom bestehenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- 3.10 Hinsichtlich des neuen Grenzverlaufs im Osten zum Pfarrheim übernimmt nach getroffener Übereinstimmung, der Eigentümer, das Bistum Regensburg die entstehenden Abstandsflächen nach Art. 6, BayBO des Schützenhauses auf die Flurnummer 435/3.

Das Recht hierüber ist vertraglich zu sichern und vorzulegen.

Die entstehenden Abstandsflächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 3.11 Das neue Schützenhaus wird ohne Aufenthalts-, Versorgungs- und Sanitärbereiche errichtet. Nach bisherigen Absprachen mit der Vertretung des Bistum Regensburg sowie der Kirchenverwaltung Hebrontshausen wird die Versorgung durch die Räume des benachbarten Pfarrheims sichergestellt.

Das Recht hierüber ist vertraglich zu sichern und vorzulegen.

Die Verträge sind Gegenstand des Bauleitplanungsverfahrens.

### 3.20 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

nach Arrondierung und erfolgter Abmarkung entfällt für das neue Grundstück A=290qm

Grundflächenzahl	GRZ	max. 0,50
Geschossflächenzahl	GFZ	max. 0,50

### 3.40 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die erforderlichen Stellplätze für das angrenzende Pfarrheim auf Flurnummer 435/3 sind bereits in ausreichender Zahl nachgewiesen. Durch die Tatsache, dass im vorgesehenen Schützenhaus keine weiteren Aufenthaltsräume vorgesehen werden, sind auch keine weiteren Stellplätze erforderlich.



### 3.50 ÄUSSERE GESTALTUNG

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	20 – 30°
Dachdeckung:	Ziegelware in naturrot

Dachvorsprünge sind am Giebel und an der Traufe bis zu 70cm über die Außenwand hinaus erlaubt

### 3.60 IMMISSIONSSCHUTZ

Hinsichtlich der Anforderungen an die Nutzung als Schießstand sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die entsprechenden technischen Vorkehrungen an die Lärminderung „von innen nach außen“ zu treffen.

Bezüglich der Lärmimmissionen des Schießbetriebs als auch des anfallenden Verkehrs bezüglich An- und Abfahrten sind ebenfalls die Richtwerte der Beurteilungspegel nach TA Lärm, Abs. 6.1, Ziffer e heranzuziehen.

Diese sind in Allgemeinen Wohngebieten:

Tags	55dB(A),	von 06.00 – 22.00 Uhr
Nachts	40dB(A),	von 22.00 – 06.00 Uhr

### 3.70 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

#### 3.71 Abführung von Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser ist in einen Sickerschacht mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal abzuführen.

#### 3.72 Denkmalschutz:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 3.73 Altlasten:

Sollte im Rahmen der Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen auftauchen ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich einzubinden.



3.74 Entwicklungsmöglichkeit Landwirtschaftlicher Betriebe:

Da sich im Umkreis einer künftigen Bebauung kein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, stellt die Änderung des BP kein Hemmnis für eine Betriebserweiterung dar.  
Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Emissionen sind zu tolerieren.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hebrontshausen“ aus dem Jahre 1994 sowie sämtlicher nachträglicher Änderungen unverändert weiter.

**§ 4 In Kraft treten**

Die Änderung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rudelzhausen, den.....

.....  
Konrad Schickaneder  
Erster Bürgermeister