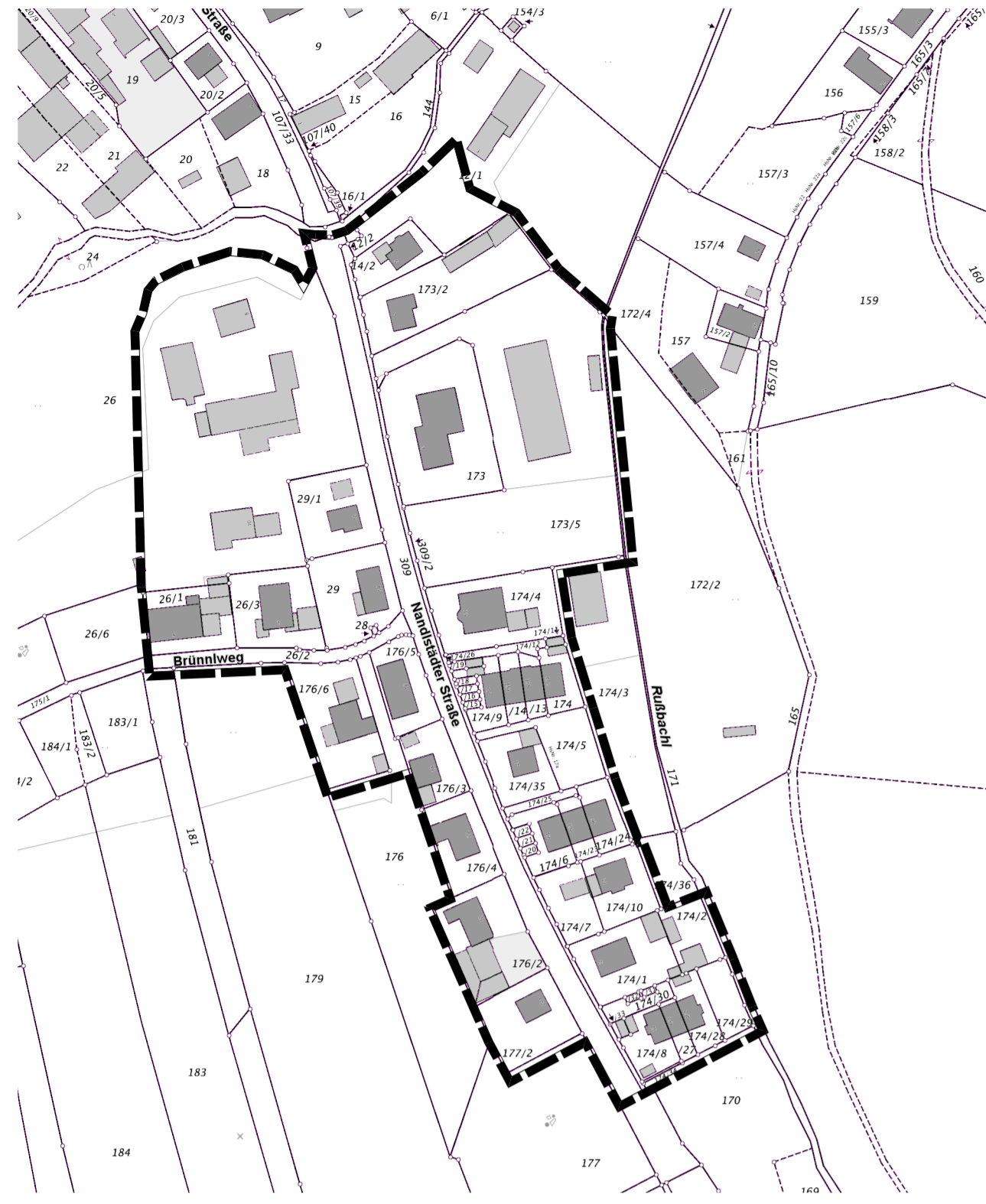


1. PLANZEICHNUNGEN
1.1 ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2000



PRÄAMBEL

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. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 589; BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), aufgrund der Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) 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), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 95), diesen Bebauungsplan "Nandlstädter Straße - Südlich des Tegernbachs" als Satzung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2.1. GELTUNGSBEREICH: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauUNVO): Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauUNVO; WE z. B. 2 Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
2.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 1, Nr. 1 BauGB): GRZ z. B. 0,35 von der textlichen Festsetzung 4.2 abweichende Grundflächenzahl nach § 19 BauUNVO; II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

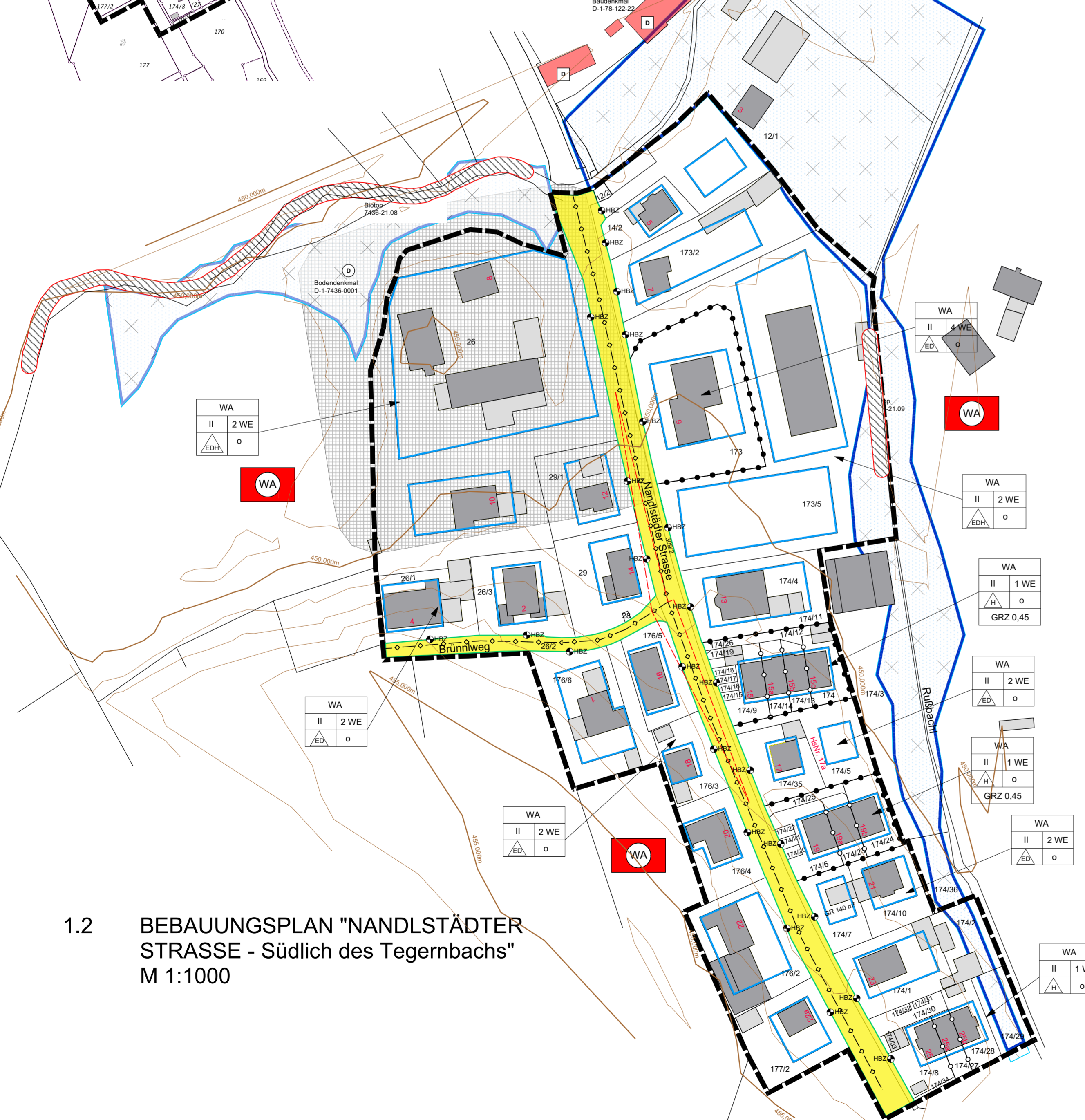
- 2.4. BAUWEISE, BAUGRENZE: offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauUNVO; Baugrenze; Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl); Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenfestsetzung); Höhenbezugspunkt (HBZ)
2.5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN: öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie; Sichtdreieck
2.6. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN - EINRICHTUNGEN UND -ANLAGEN: Trafostation
3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN: Grundstücksgrenze; gepl. Grundstücksgrenze; Flurstücknummer; Höhenschichtlinien; Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung unterirdisch; vorhandene Gebäude; Hausnummer; nichtamt. Überschwemmungsgebiet; Bodenschichtlinien; Biotop

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauUNVO. Nicht zulässig sind Heime, und Gemeinschaftsunterkünfte als Arten im Sinne des § 1 Abs. 9 BauUNVO von nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauUNVO zulässigen Anlagen für soziale Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauUNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: Soweit in der Planzeichnung und den Festsetzungen durch Planzeichen nicht abweichend festgesetzt, beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,40. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauUNVO genannten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Bei den Grundstücken mit den Fl. Nr. 26 und 173/3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauUNVO genannten Anlagen um bis zu 150 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.
4.3. ABSTANDSFLÄCHEN: Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO.
4.4. OFFENE BAUWEISE: Es wird die offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 BauUNVO) festgesetzt. Sind bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes grenznachbarn bauliche Anlagen vorhanden, muss auch künftig in diesem Bereich an die Grenze gebaut werden; im Übrigen sind Grenzabstände einzuhalten.
4.5. BAUGESTALTUNG: 4.5.1 Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig. 4.5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind profiligleich zu errichten. 4.5.3 Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD) 4.5.4 Dachneigung: zulässig sind Dachneigungen von 15° bis 45° 4.5.5 Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Dachaufbauten sind erst ab Dachneigungen von 35° zugelassen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
4.6. Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune hell- und dunkelgraue Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon abweichend werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zugelassen.
4.7. Wandhöhe: max. zul. Wandhöhe: 6,50 m Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der an der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage zum Bauraum nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
4.8. Firsthöhe: max. zul. Firsthöhe: 10,00 m Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe ist der an der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage zum Bauraum nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Firstes.
4.7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: Garagen, Carports und offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nicht innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen des nicht amtlichen Überschwemmungsgebietes liegen. § 23 Abs. 5 BauUNVO ist nicht anzuwenden auf diejenigen Flächen, die innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten nicht amtlichen Überschwemmungsgebietes liegen. In den Bereichen, die im nicht amtlichen Überschwemmungsgebiet liegen, sind auch Geländeauffüllungen unzulässig.
4.7.2 Garagen sind mit dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Pult und Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Begrünte Flachdächer sind erwünscht.
4.7.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzuziehen, der entsprechend der Festsetzungen durch Text Nr. 4.10 zu gestalten ist.
4.8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - STÜTZMAUERN: 4.8.1 Aufschüttungen und Abrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe/Breite) zulässig. 4.8.2 Stützmauern sind nur mit einer Höhe von 1,00 m zulässig. Höhen gelten für Stützmauern ab natürlichem Gelände. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.
4.9. EINFRIEDUNGEN: Einfriedungen sind mit Holz- und Metallzäunen mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtbare Zaunsöckel sind unzulässig.

- 4.10. STELLPLÄTZE: Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudelzhausen in der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans gültigen Fassung erforderlich.
4.11. STRASSENVERKEHR - SICHTDREIECKE: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen o. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- oder anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die dies Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
4.12. GRÜNORDNUNG: Bei Neubaumaßnahmen ist je 200 m² Grundstück die Pflanzung eines heimischen Großbaumes oder von zwei Obstbäumen, Hochstamm, Pflanzqualität mind. 3xv. mdB. STU 14-18, vorzunehmen. Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind nur mittels Belägen, welche ein Höchstmaß an Versickerungsfähigkeit an Niederschlagswasser gewährleisten, zulässig (z. B. Drainpflaster, wassergebundene Decke oder Rasenpflaster). Grundstückeinfriedungen sind sockellos auszuführen. Unter Zäunen ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche für Kleintiere zu belassen.
4.13. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET - HOCHWASSERSCHUTZ: Innerhalb der als Überschwemmungsgebiet dargestellten Flächen dürfen keine Geländeauffüllungen durchgeführt und keine Gebäude oder Nebengebäude als Abflusshindernisse errichtet werden. Ein Sicherheitsstreifen von 5 m zur dargestellten Hochwasserlinie ist einzuhalten. Die größeren Niederschlagsmengen, die durch die Erhöhung der Bebauung und dem damit verbundenen höheren Versickerungsgrad entstehen, müssen innerhalb des Umgriffs zurückgehalten werden.
4.14. BELEUCHTUNGSANLAGEN: Die Verwendung von abgeschirmten, insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum des geplanten Bebauungsgebietes zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern und anderen Insekten aus der Umgebung wird zwingend festgesetzt.
5. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN: 5.1. Grundwasser: Sofern Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserleitungen gem. § 8 WHG bzw. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
5.2. Denkmalschutz: Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegt das nachrichtlich gekennzeichnete Bodendenkmal D-17436-0001 „Abgegangenes Hofmarksschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit (Schloss Tegernbach)“. Nach Auffassung des Landesamts für Denkmalpflege ist innerhalb des Bebauungsplangebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte zu rechnen. Im gesamten Gebiet des Bebauungsplangebiets, also auch außerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bodendenkmals bedürfen daher Bodeneingriffe (wie Erdarbeiten) jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Eine solche Erlaubnis muss bei der unteren Denkmalbehörde (LRA Freising) beantragt werden. Ob eine solche Erlaubnis erteilt wird, entscheidet die Behörde nach denkmalrechtlichen Erfordernissen. Möglicherweise wird eine Erlaubnis nicht oder nur unter Auflagen erteilt, die zu Mehrkosten bei der Bauausführung und/oder mütterlicher Verzehrgelungen bei der Bauausführung führen. Die hiermit verbundenen (Mehr-)Kosten sind vom Bauherren zu tragen. In der Nähe des Planungsbereiches befindet sich das Denkmal D-17436-0001 Nandlstädter Straße 1, ehem. Messerhof. Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeig-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder im Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
5.3. Emissionen: Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub und Geruchsemissionen kommen, die sich auch auf das Baugelände auswirken können. Soweit Emissionen unvermeidlich sind (z. B. Nacharbeit zur Entzerrung des Erntebereiches), sind durch die Pferdehaltung auf Fl. Nr. 174/3 entstehenden Immissionen (Geruch, Lärm) sind hinzunehmen.
5.4. Altlasten: Sollten - wider Erwarten - im Zuge von ggfs. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising Sachgebiet 41 unverzüglich zu informieren. Erforderliche Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind unter Einschaltung eines Sachverständigen durchzuführen. Die künftig überbauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für die künftig als Wohnflächen genutzten Grundstücke sind die Maßnahme und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.
5.5. Landwirtschaftliche Flächen - Waldflächen: Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bei Neubauprojekten zu Wohnzwecken ist ein Mindestabstand von 50 m zu den in der Nähe liegenden Hofpflanzungen einzuhalten; bei Anlage einer Schutzpflanzung nach dem Pflanzschema der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft kann der Abstand halbiert werden. Auf Grund der Nähe zum angrenzenden Wald kann eine Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste für Gebäude und Bewohner nicht ausgeschlossen werden. Um Rechtsstreitigkeiten im Schadensfall zu vermeiden wird geraten, den Bauherren eine Haftungsverzichtserklärung zugunsten des Waldbesitzers vorzulegen zu lassen. Aufgrund der Gefährdungslage sollte bei Neubauten auf einen verstärkten Dachausbau und Verkehrungen von Funkenflug aus den Feuerungsanlagen (Waldbrandgefahr) geachtet werden.
5.6. Straßenentwässerung: Der Straßenentwässerung der Kreisstraße FS 41 dürfen keine Abwässer Dritter zugeleitet werden. Flächen des Landkreises entlang der Kreisstraße FS 41 dürfen nicht überbaut werden.
5.7. Erschließung: Telekommunikation: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Strom: Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, verweisen wir auf das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.
5.8. Flächenversiegelungen sind auf ein unbedingt nötiges Maß zu begrenzen und die offenen Flächen sind zu begrünen. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Bei Bäumen mit Baumhöhlen ist eine Untersuchung vor der Fällung auf Fledermäuse und die Abstimmung des Fällzeitpunkts mit der unteren Naturschutzbehörde vorgeschrieben. Bei Abbruch von alten Gebäuden mit Verdacht auf Fledermäuse oder Brutplätze von Straußvögeln und anderen Gebäudeträumen ist vor dem Abriss eine Untersuchung und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgeschrieben. Ggf. Abriss außerhalb der Vogelbrutzeit oder Ergriffung von Vergrämuungsmaßnahmen. Grünflächen sind als Eingrünung durch Pflanzung von heimischen Gehölzen auszuführen.

1.2 BEBAUUNGSPLAN "NANDLSTÄDTER STRASSE - Südlich des Tegernbachs" M 1:1000



- VERFAHRENSVERMERKE: 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 24.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden. 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2018 bis 21.09.2018 beteiligt. 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgelegt. 6. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung wurde die Planung an mehreren Stellen geändert. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2019 bis 06.09.2019 erneut beteiligt. 7. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung wurde die Planung an mehreren Stellen geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2019 bis 06.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt. 8. Aufgrund der Ergebnisse der erneuten Beteiligung wurde die Planung an mehreren Stellen geändert. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis 10.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt. 9. Aufgrund der Ergebnisse der erneuten Beteiligung wurde die Planung an mehreren Stellen geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis 10.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt. 10. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rudelzhausen, den Konrad Schickaneder Erster Bürgermeister

Rudelzhausen, den Konrad Schickaneder Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "NANDLSTÄDTER STRASSE - Südlich des Tegernbachs" M 1: 1000

GEMEINDE RUDELZHAUSEN LANDKREIS FREISING REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

ENTWURF 10 BERND KIEFERL ARCHITEKT VDA, DIPL.-ING. (FH) MAX-BOGENBERGER-STRASSE 2 84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH Tel.: 08752 - 811 787 Fax.: 08752 - 811 788 email: info@kieferl.de