Bebauungsplan Nr. 110 "Lehnbachfeld"



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 II – Zahl der Vollgeschosse

2.4 0,40 – Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauNVO

2.5 0,5 – Geschossflächenzahl, § 20 Abs. 3 BauNVO

2.6 Baugrenze

2.7 Fläche für Garage und / oder Carport

3.0 Bauweise

3.1 offene Bauweise, Satteldach

4.0 Grünflächen

4.2 festgesetzte Pflanzung von Bäumen mit Festlegung der Art, siehe Artenliste (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft

5.0 Hinweise

5.1 bestehende Grundstücksgrenze außerhalb des Umgriffes

5.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze innerhalb des Umgriffes

5.3 620/2 – Flurnummer

5.4 11 – vorhandene Bebauung mit Hausnummer

5.5 Abstandsfläche bei Beispielbebauung

5.6 Flächenbefestigung zur Erschließung

5.7 landschaftliches Vorbehaltsgebiet, nachrichtl. Übernahme

5.8 HQ100, nachrichtliche Übernahme

5.9 HQextrem, nachrichtliche Übernahme

B. Textliche Festsetzungen

1.0 Äußere Gestaltung

1.1 Dächer dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11m, die maximale Traufhöhe 6,50 m. Bezugshöhe hierfür ist 440,53 (Straßenhöhe).

1.3 Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser herzustellen. Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Dachüberstand und Giebelbreite einheitlich zu gestalten. Der First ist durchlaufend zu errichten, Höhenversätze sind unzulässig.

1.4 Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach auszubilden.

2.0 Einfriedung

2.1 Eine Einfriedung des Grundstücks ist bis zu 1,30 m Höhe zulässig. Ein Abstand von mind. 0,10 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).

3.0 Dachbegrünung

3.1 Flachdächer sind zu begrünen.

4.0 Hochwasserschutz

4.1 Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte liegt der Überschwemmungsbereich HQ100 teilweise auf dem Grundstück.
Bei Hochwasserereignissen der Abens sind Rückstaueffekte möglich.
Private, bauliche Hochwasservorsorge muss beachtet werden.
Aufgrund der Lage des Bebauungsplans nördlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Abens wird die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 30 cm über HW100 festgesetzt.
Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HQ100 angepasst sein.
Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HQ100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

5.0 Regenwasser/Flächenversiegelung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten müssen auf dem Privatgrundstück entwässert werden. Zufahrten, Stellfläche, Zuwegungen sind wasserdurchlässig und nur teilversiegelt zu errichten (Dränpflaster, Rasenpflaster, Kiesweg, Schotterrasen, o.Ä.).
Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden und Muldenrigolenelemente) zu versickern.
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vongesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TrenGW) einzuhalten.

6.0 Grundflächen

6.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächern und Wintergärten um 20% überschritten werden, eine Überschreitung der Baugrenzen ist dabei um max. 3m zulässig.

6.2 Für Garagen, Stellplätze und Zufahrten darf die höchstzulässige Grundfläche inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten nach 6.1 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

6.3 Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO errichtet (z.B. Gartenhäuschen, Lauben), so darf ihre Grundfläche nicht mehr als 10 m² je Baugrundstück betragen.
Die Dachoberkante bzw. Firsthöhe dieser Nebengebäude darf 2,50 m nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante.
Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist auf 2,00 m begrenzt.
Diese Nebengebäude dürfen nicht errichtet werden im Bereich zwischen Hauptgebäude und Straße.

C. Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Baumschutz und Gehölzpflanzung

1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4,00 m² in Belagsflächen festgesetzt.
Nach Möglichkeit sind die Baumscheiben als Vegetationsfläche auszubilden.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

2.0 Baum- und Gehölzpflanzungen

2.1 Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit heimische Arten sein. Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrschutz vorzusehen.
Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Festgesetzte Bäume können angerechnet werden.
Die Anzahl der festgesetzen Bäume ist bindend, vom Standort gemäß Planzeichnung kann geringfügig abgewichen werden.
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm oder mehrstämmige Solitärs, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen
Bäume 2. + 3. Ordnung: Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen
Sträucher: Mindestpflanzgröße 60-100 cm

2.2 Baumpflanzung im Bereich befestigter Flächen
Für Baumpflanzungen in Belagsflächen ist mittels lastabtragender Abdeckungen, nicht tragfähiger sowie tragfähiger Baumsubstrate nach FLL-Richtlinien ein durchwurzelbarer Raum von 24 m² pro Baum zu gewährleisten (unterirdisches Baumquartier).

3.0 Private Freiflächen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche

3.1 Private Freiflächen sind zu mind. 60 % zu begrünen (einzusäen und/oder zu bepflanzen).
Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubheckenbis max. 2 m Höhe zulässig.
Bei frei wachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind unzulässig:
- Einfassungshecken aus: Fichte, Thuja, Scheinzypresse
- Nadelgehölze, sowie sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
- Trauerformen

4.0 Fertigstellung der Grünflächen

Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin der Eingrünung sowie der Ausgleichsmaßnahmen auf spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt. Die Fertigstellung der Kompensationsflächen ist dem Landratsamt Freising zu melden und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden.
Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten muss durch geeignete Maßnahmen bekämpft werden.
Die in der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsmaßnahmen müssen nach Art. 9 BayNatSChG nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
Die UNB ist hierüber zu informieren.

D. Textliche Hinweise

1.0 Bodendenkmäler

Auf der Planfläche sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt unverzüglich gemeldet werden.

2.0 Altlasten

Sollten im Zuge der beauftragten Baugrunduntersuchung oder bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, unverzüglich zu informieren.

3.0 Bodenschutz

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub möglichst im Plangebiet zu verwerten ist. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten.
Auf die Einhaltung der sog. Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBodSchG i.V.mit Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung für die jeweilige Nutzung (hier: Wohnbebauung und Kinderspielflächen) wird hingewiesen.
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.
Das bedeutet: eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat, den Wiedereinbau im Bereich des Baufeldes durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht.

4.0 Vermessung, Grenzverlauf

Während des Verfahrens erfolgt eine Vermessung der Fächen und Festlegung der Grenzverläufe.

5.0 Geplantes Gelände

Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten sowie im Erdgeschossgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

6.0 Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe

und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nachtarbeiten zur Erntezeit) sind zu dulden.

7.0 Altlastverdachtsflächen

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei evtl. Auftreten von Altlasten oder verdächtigem Material ist auf die Separierung des Materials, die Untersuchung auf entsprechende Parameter und ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung zu achten. Zusätzlich ist unverzüglich das LRA Freising - SG 41 zu informieren.

8.0 Hinweise zur Grünordnung

8.1 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.

8.2 Gefährdung
Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten.

8.3 Die Eingrünung erfolgt mit einer Auswahl aus folgender Artenliste für Gehölzpflanzungen:

Sträucher:
Pflanzqualität Strauch, 2xv,mB, mind. 3-5 Triebe, H 60 - 100 cm

Amelanchier	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johanisbeere
Rosa rubifolia	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra Schwarzer	Holunder
Sambusus racemosa Roter	Holunder
Salix verschiedene Arten	Weide
Viburnum lantana u. a.	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume:
Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mdB, StU 18-20

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Sorbus aria	Mehlbeere
Kernobst	

8.4 Eingriffsregelung/Auswirkung der Planung
Der Eingriff bzw. die Auswirkung der Planung besteht vorwiegend aus der Versiegelung von Grünflächen durch die Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebenflächen. Auszugleichen ist die von der Planung direkt beeinträchtigte Fläche von 1.199 m².

8.5 Überschwemmungsbereich
Der als Überschwemmungsbereich eingetragene Bereich ist von Bebauung und Befestigung aller Art freizuhalten (§78 WHG).
Für den Bereich HQextrem wird auf §78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG verwiesen, ebenso auf §9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB.

8.6 Ausgleichsfläche
Der im Rahmen der Eingriffsregelung für bauliche Maßnahmen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB erforderliche Ausgleich ist gemäß Bebauungsplan auf der Fl.-Nr. 47/2, Gemarkung Enzelhausen (ca. 250m²) und der Teilfläche der Fl.-Nr. 53/7 Gemarkung Enzelhausen (ca. 250 m²) nachgewiesen. Die dingliche Sicherung ist mit dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

8.7 Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft durch die geplante Wohnbebauung werden folgende Maßnahmen in der Grünordnungsplanung festgesetzt:
- Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein unbedingt nötiges Maß.
- Begrünung der offenen Flächen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2021 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt/Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... beschlossen.

..... den.....
(Stadt/Gemeinde) (Siegel)
.....
(Bürgermeister/in)

7. Die Regierung/ Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplans mit Bescheid vom ..... Az: ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

..... den.....
(Stadt/Gemeinde) (Siegel)
.....
(Bürgermeister/in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungs-beschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

..... den.....
(Stadt/Gemeinde) (Siegel)
.....
(Bürgermeister/in)

Nr. 110
Bebauungsplan
"Lehnbachfeld"
M 1:500

GEMEINDE	LANDKREIS	REGIERUNGSBEZIRK
RUDELZHAUSEN	FREISING	OBERBAYERN

Präambel
Die Gemeinde Rudelzhausen 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-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), 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
§ 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737),
den Bebauungsplan Nr. 110 "Lehnbachfeld" als Satzung.

Planung Entwurf
Freising, den 16.11.2026

Planverfasser:
Büro Freiraum Berger und Fuchs
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel.: 08161/14840 - 0