

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HOCHFELDSTRASSE"

1. ÄNDERUNG

M 1: 1000

GEMEINDE
RUDELZHAUSEN

LANDKREIS
FREISING

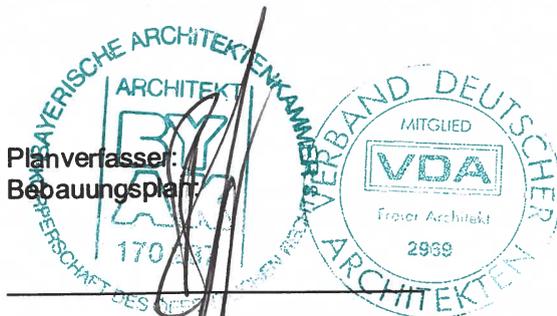
REGIERUNGSBEZIRK
OBERBAYERN



im Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB

bearbeitet:	BK
Vorentwurf	
Entwurf	
genehmigungsfähige Planfassung	13.03.2023

Planverfasser:
Bebauungsplan



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



Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet).
Für eingetragene Leitungen bzw. Kanalverläufe wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist Urheberrechtlich geschützt.
Eine Weiterleitung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet. Nutzung der Basisdatei der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

VERFAHRENSVERMERKE:

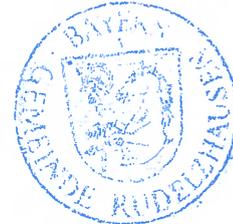
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13 b BauGB im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2023 bis 02.03.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2023 bis 02.03.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.03.2023 beschlossen.

Rudelzhausen, den 14.03.2023

(Siegel)

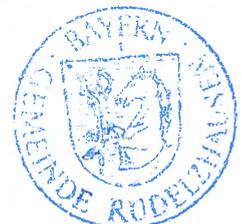
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister



6. Ausgefertigt Rudelzhausen, den 14.03.2023

(Siegel)

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

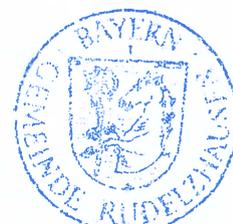


7. ~~Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wurde am~~ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird 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.

Rudelzhausen, den 14.03.2023

(Siegel)

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister



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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), aufgrund der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und auf-grund 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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), folgende **1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans**.



LAGEPLAN M 1:1000

0m 50m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Bauweise offen nach § 2 Abs. 2 BauNVO
- 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.2.1 max. Grundflächenzahl 0,4 / max. Geschossflächenzahl 0,6
 - 2.2.2 Wandhöhe des Wohngebäudes: bei E+D: 3,85 m
bei E+1: 5,85 m
Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Ziffer 2.4)
maximale Höhe des FFOK EG über NN
- 2.3 FESTSETZUNG DURCH ÄUSSERE GESTALTUNG
 - 2.3.1 Dachform Satteldach: bei E+D: 38-42°
bei E+1: 15-25°
 - 2.3.2 Dachdeckung: rote Ziegel oder Dachsteine
 - 2.3.3 Dachüberstände: Ortgang und Traufe max. 45 cm
 - 2.3.4 Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten und in der Fassadengestaltung, Dachneigung und Dachdeckung einander anzupassen
 - 2.3.5 Ein Zwerchgiebel je Doppelhaus ist zulässig, wenn er gegenüber dem Hauptkörper untergeordnet ist, d. h. max. 1/3 der Wandlänge. Je Dachfläche eines Doppelhauses sind 2 Gauben mit einer maximalen Länge von 1,50 m zulässig.
- 2.4 NEBENGEBÄUDE bzw. GARAGE
 - 2.4.1 Die Flächen der Zufahrt und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.5 EINFRIEDUNG
Zaunsockel und Mauern sind unzulässig
Maximale Zaunhöhe 1,25 m
Zum öffentlichen Straßenrand sind Maschenzäune unzulässig
- 2.6 BAUUNTERLAGEN
 - 2.6.1 Bei Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.
- 2.7 STELLPLATZBEDARF
Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudelzhausen

PLANLICHE HINWEISE

- 4.1 — bestehende Grundstücksgrenze
- 4.2 - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4.3 [1] Nummerierung der geplanten Parzellen (Beispiel)
- 4.4 409 Flurstücksnummern (Beispiel)
- 4.5 450.00 Höhenschichtlinien Bestandsgelände
- 4.6 [grau] bestehende Wohngebäude
- 4.7 [hellgrau] bestehende Nebengebäude
- 4.8 [orange] vorgeschlagene Fläche Wohngebäude
- 4.9 [GA] vorgeschlagene Fläche für Garagen

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 VERSORUNGSLEITUNGEN
Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen.
Bei Straßeneinmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten.
Die Einrichtung der Stromverteilerschränke ist in Abstimmung mit der Gemeinde Rudelzhausen vorzunehmen.
- 2 ABWASSERBESEITIGUNG
 - 2.1 Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Mischsystem
Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muß gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden.
 - 2.2 Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
 - 2.3 Die Anlage von Regenwasserzisternen für Dachentwässerungen wird empfohlen.
- 3 Mit Schicht- und Hangwasser ist im Bereich des Baugebiets zu rechnen.
- 4 INKRAFTTRETEN
Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

GRÜNORDNUNG

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 11 BAUMPLFANZUNGEN
Auf Parzelle 2 und 4 wird die Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen je Parzelle, und auf Parzelle 1 und 3 zur Ortrandeingrünung auf mindestens 6 Obstbäumen je Parzelle festgesetzt.
Die bereits festgesetzten oder zu erhaltenen Baumpflanzungen bei Parzelle 2 werden hierauf angerechnet.
Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 5 Metern verändert werden.

Es sind vorzugsweise einheimische Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzgrößen: Hochstämme Stu 14 - 16 cm bzw. Sol 300-350, Obstgehölze: ausserdem sind anrechenbar:
Hoch- und Halbstämme von Obstgehölzen mit mindestens 5 m Wuchshöhe.
- 12 PFLANZFRIST
Vorgeschriebene Pflanzungen auf Baugrundstücken müssen jeweils 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 [MD] Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- 1.2 [blau] Baugrenze (überbaubare Fläche Wohngebäude)
- 1.3 [blau gestrichelt] Baugrenze (überbaubare Fläche Garagen)
- 1.3 [grau] öffentliche Verkehrsfläche mit 4,75 m Breite
- 1.4 [gelb] Private Zufahrt mit 4 m Breite
- 1.5 [schwarz gestrichelt] Schotterweg
- 1.6 [grün] zu erhaltender Baum
- 1.7 [grün] zu pflanzende Bäume
- 1.8 [schwarz gestrichelt] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13 b BauGB im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom beschlossen.

Rudelzhausen, den..... (Siegel)

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt
Rudelzhausen, den..... (Siegel)

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss 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.

Rudelzhausen, den..... (Siegel)

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HOCHFELDSTRASSE" 1. ÄNDERUNG M 1: 1000

GEMEINDE
RUDELZHAUSEN

LANDKREIS
FREISING

REGIERUNGSBEZIRK
OBERBAYERN



im Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB	
bearbeitet:	BK
Vorentwurf	
Entwurf	
genehmigungsfähige Planfassung	13.03.2023

Planverfasser:
Bebauungsplan:

BERND KIEFERL
ARCHITEKT VDA, DIPL. ING. (FH)
MAX-BOGENBERGER-STRASSE 2
84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH

Tel.: 08752 - 811 787
Fax.: 08752 - 811 788
email: info@kieferr.de



Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (zur genauen Maßnahme nur bedingt geeignet). Für eingetragene Leitungen bzw. Kanalverläufe wird für deren Lagerfähigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist Urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterleitung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiglers gestattet. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

"HOCHFELDSTRASSE - TEGERNBACH"

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN

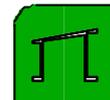
**PLANUNGSTRÄGER:**

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

PLANUNG

Bebauungsplan:
Architekturbüro Bernd Kieferl
Dipl. Ing. (FH), Architekt
Max-Bogenberger-Straße 2
84104 Rudelzhausen-Tegernbach
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788
e -mail: info@kieferl.de



im Verfahren nach § 13 BauGB	
bearbeitet:	BK
Vorentwurf	
genehmigungsfähige Fassung	13.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung	3
2 Bauleitplanung	3
3 Beschreibung des Plangebiets	4
3.1 Lage	4
3.2 Erschließung	4
3.3 Beschaffenheit	4
4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2 Regionalplan	6
4.3 Flächennutzungsplan	7
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5 Ziele und Zwecke der Planung	8
6 Planerisches Konzept	8
7 Festsetzungen	9
7.1 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	9
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	9
7.4 Gestalterische Festsetzungen	10
7.5 Infrastrukturelle Anlagen	10
8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
9 Belange des Umweltschutzes	10
10 Belange des Artenschutzes	11
11 Weitere Belange	11
11.1 Denkmalschutz	11
11.2 Lärmschutz	11
11.3 Geruchsemissionen.....	11
11.4 Klimaschutz	12
11.5 Bodenschutz	13
12 Flächenbilanz.....	13
13 Umsetzung und Auswirkung der Planung	13
14 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	14
15 Hinweise	15

1 Anlass der Planung

Der Gemeinde Rudelzhausen liegt eine Anfrage der beiden Eigentümer der südlichen Grundstücke des Bebauungsplans „Hochfeldstraße“ mit Änderungswünschen vor. Um für diese Grundstücke Baurecht für zwei freistehende Wohnhäuser zu schaffen, hat der Gemeinderat Rudelzhausen in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Änderung des Bebauungsplans „Hochfeldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

2 Bauleitplanung

Es handelt sich hier um eine Änderung des Bebauungsplans „Hochfeldstraße“

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke mit frei stehenden Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach zu bebauen. Stellplätze sollen oberirdisch bzw. in Garagen/Carports untergebracht werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zudem werden die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Folgende Voraussetzungen hierfür wurden geprüft:

1. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, zugelassen.
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes: Vogelschutz- und FFH-Gebiete).
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung

abgesehen. Außerdem ist eine Überwachung der wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde nicht erforderlich.

3 Beschreibung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Rudelzhausen liegt im nördlichsten Bereich des Landkreises Freising, im äußersten Norden der Region 14 - München. Neben den vier Hauptorten gibt es 46 amtlich benannte Gemeindeteile mit insgesamt über 3.654 Einwohnern (Stand 01.01.2021).

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im zweitgrößten Hauptort der Gemeinde in Tegernbach, westlich der Ortsmitte.

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat einen Umgriff von ca. 928 qm und umfasst die Flurnummern 580/24 und 580/25 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 580/22 der Gemarkung Tegernbach, Gemeinde Rudelzhausen.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an das Stadtgebiet Mainburg und die Gemeinde Volkenschwand des Landkreis Kelheim an, im Nordwesten an den Markt Wolnzach des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm, im Süden befinden sich die Märkte Au in der Hallertau und Nandlstadt, die gleichzeitig die nächstgelegenen Kleinzentren der Region 14 darstellen. Im Osten schließt die Gemeinde Hörgertshausen an das Gemeindegebiet von Rudelzhausen an. Rudelzhausen ist über die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Kreisstadt Freising beträgt ca. 25 km.

Eine MVV-Regionalbuslinie ermöglicht eine ÖPNV-Verbindung zum S-Bahn- und Regionalhaltepunkt Freising und in Richtung Mainburg.

Plangebiet:

Das Planungsgebiet selbst wird über die bestehende Hochfeldstraße erschlossen und an die örtliche Hauptverbindungsstraße „Auer Straße“ (Kreisstraße: Verbindung Rudelzhausen-Au-Hallertau) angeschlossen. Von dort ist das überörtliche Straßennetz in wenigen Minuten zu erreichen.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist leicht geneigt und liegt auf ca. 461-465 m ü. NHN. Die an das Planungsgebiet angrenzende Siedlungsstruktur stellt sich als Wohnnutzung dar. Die Wohnformen zeichnen sich durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit geneigtem Satteldach in offener Bauweise aus.

Im Westen schließt eine freibleibende landwirtschaftlich genutzte Fläche an, wobei die Hopfenanbaufläche den geforderten Mindestabstand zur geplanten Bebauung einhält. Nördlich, östlich und südlich grenzt vorwiegend Wohnbebauung an.



Abb. 1: Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets
(Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas.de, aufgerufen am 07.12. 2022)

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Rudelzhausen als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“ (LEP 2013, 2. 2. 5 G)

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im äußersten Norden der Region 14 – München, in einem *Allgemeinen ländlichen Raum*. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch die Stärkung der Wirtschaftsstruktur, der Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes sowie der Verbesserung der Verkehrserschließung, insbesondere auch durch verstärkten Ausbau des ÖPNV weiterentwickelt werden.

Des Weiteren sollen die für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder sowie qualitativ hochwertige Landschaftsteile erhalten und genutzt werden.

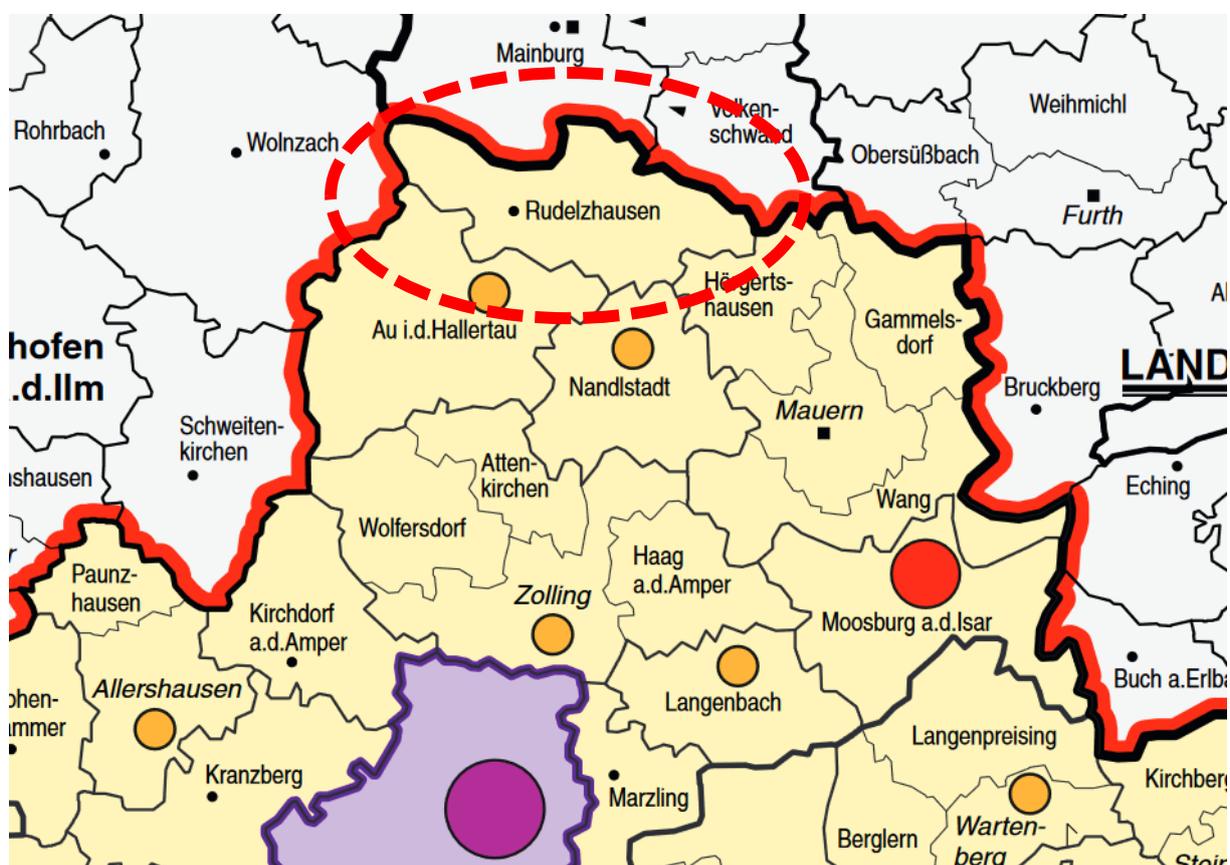


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region München, i.d.F. vom 25.02.2019, ohne Maßstab

Folgende maßgebliche Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsentwicklung:

- „Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.“ (B II Z 2.2)
- „Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine

darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.“ (B II Z 2.2)

4.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan von 1996 wird das Plangebiet als Dorfgebiet MD ausgewiesen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Abb. 3: Auszug aus dem festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Rudelzhausen (i.d.F. von 07.10.1996) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochfeldstraße“ werden die Grundstücke mit den Flurnummer 580/24 mit 580/25 und die Grundstücke 580/20 mit 580/21 als Dorfgebiet in einer offenen Bauweise mit Doppelhausbebauung mit gleichgeneigten Satteldächern und einer Wandhöhe von 3,85 m mit dazugehörigem Bauraum festgesetzt. Die östlich angrenzende Flurnummer 580/22 ist als Privatstraße zur Erschließung der Grundstücke mit den Flurnummern 580/20 und 580/21 festgesetzt. Die GRZ wurde mit 0,4, die GFZ wurde mit 0,6 festgesetzt.

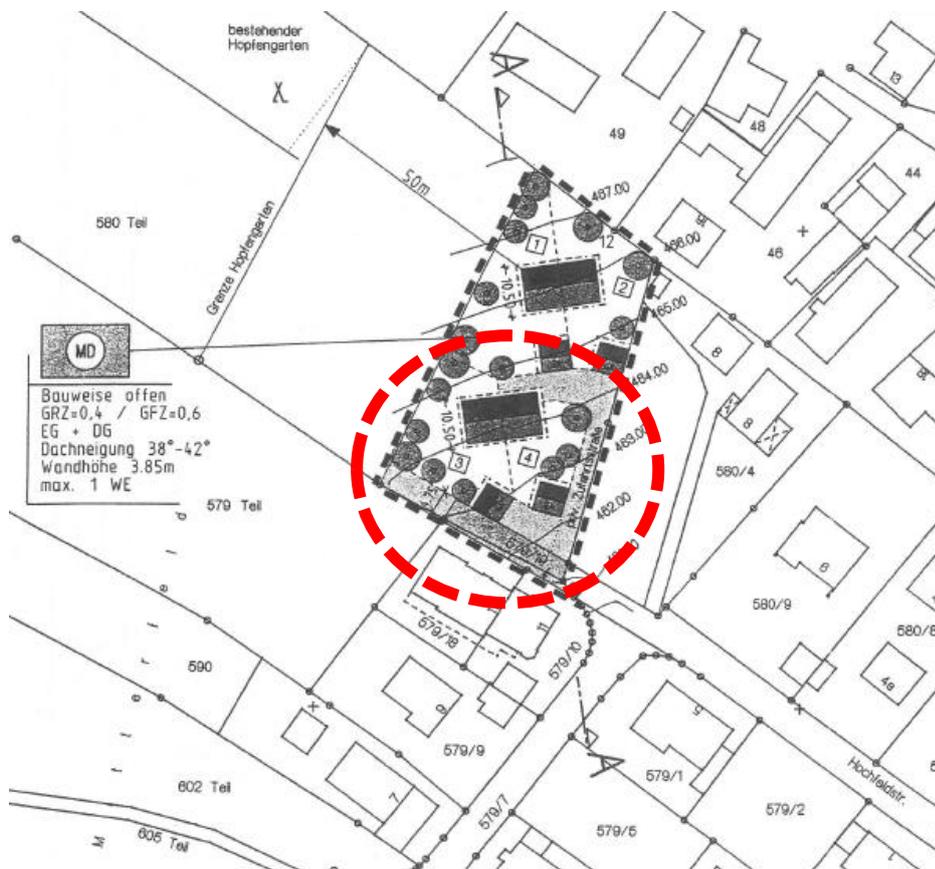


Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hochfeldstraße“ i. d. Fassung vom 25.10.1999, ohne Maßstab

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel für die zwei noch nicht bebauten Grundstücke mit den Flurnummer 580/24 mit 580/25 Baurecht für zwei freistehende Wohnhäuser, die sich innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne befinden, Baurecht zu schaffen und somit dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen.

Die Wohnbauflächen sollen sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen und eine Einfamilienhausbebauung ermöglichen. Zudem sollen bestehende Dienstbarkeiten planungsrechtlich gesichert werden.

6 Planerisches Konzept

Aufbauend auf den oben genannten Zielen und Zwecken der Planung und unter Berücksichtigung bereits vorhandener Planungen der Eigentümer werden den Grundstücken die gleichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan „Hochfeldstraße“ zugeführt. Ergänzend soll eine höher Wandhöhe mit einer flacheren Dachneigung unter Berücksichtigung einer maximalen Firsthöhe ermöglicht werden.

Zudem werden, unter Berücksichtigung des planerischen Konzepts des Ursprungsbebauungsplans, für die jeweiligen Grundstücke Bauräume für die Hauptbaukörper und die Garagen vorgesehen.

7 Festsetzungen

7.1 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Es werden überwiegend die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Hochfeldstraße“ übernommen. Diese bestimmen die Art der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen, Einfriedungen und die Grünordnung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Als Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und einer maßvollen Verdichtung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Vollgeschosse bestimmt. So werden maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 5,85 m festgesetzt. Ziel hierbei ist die Einfügung in das umgebende Baugebiet sowie die Schaffung kompakter energetisch sinnvoller Bauformen.

Zur Bestimmung der Wandhöhe wird ein oberer und unterer Bezugspunkt definiert.

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) wird über die Höhe des Fertigfußbodens über NN im Bebauungsplan festgelegt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauräume

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan werden für die einzelnen Grundstück Bauräume festgesetzt, die jedoch im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan mehr Spielraum und Gestaltungsfreiheit hinsichtlich Lage und Ausrichtung der Baukörper haben.

Zudem werden, wo erforderlich und städtebaulich verträglich, Bauräume für Garagen festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Um einen reibungslosen verkehrlichen Ablauf zu gewährleisten, ist ein Stauraum von 5,0 m vor Garagenzufahren frei zu halten.

Abstandsflächen

Da es kein städtebauliches Erfordernis gibt, welches andere Abstandsflächen als die regulären Abstandsflächen begründe, wird Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) angeordnet. Demnach sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild und der Nutzung angepasste Baukörper entstehen zu lassen. So sollen die Firste entsprechend der Längsseite der Gebäude ausgerichtet sein. Zudem wird bei E+D eine Dachneigung von 38 – 42 ° und bei E+I eine Dachneigung vom 15° bis 25° festgesetzt, um die Höhenentwicklung entsprechend zu regeln.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer in der gleichen Neigung wie das zugehörige Hauptgebäude zulässig, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzielen. Zugunsten des Naturschutzes und des Klimawandels sind zudem begrünte Flachdächer zulässig.

7.5 Infrastrukturelle Anlagen

Bereits im Bebauungsplan „Hochfeldstraße“ wurde auf Flurnummer 580/22 eine private Zufahrtsstraße festgelegt um die Erschließung des hinterliegenden Grundstücksteils zu gewährleisten

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Die Gemeinde Rudelzhausen kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Änderung des Bebauungsplanes eine angemessene Erweiterung bzw. Verdichtung der bestehenden Wohnbausiedlung ermöglicht. Dabei werden vorhandene Erschließungen sinnvoll genutzt.

9 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zu lässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es liegen keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie vor. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat keine Verlust von weiteren Grünflächen zur Folge da diese sich bereits im überplanten Bereich eines Bebauungsplangebiets liegt.

Insgesamt betrachtet werden die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben so gering wie möglich gehalten und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten.

10 Belange des Artenschutzes

Die Planungsfläche grenzt überwiegend an eine bestehende Bebauung an und liegt innerorts. Nachdem Bodenbrüter zu vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der Kulissenwirkung mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Vorhabenbedingt kann es zur Entfernung von Gehölzstrukturen kommen. Sofern die Gehölzbeseitigung außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelbrutzeit erfolgt, sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

Durch das Vorhaben treten somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein.

11 Weitere Belange

11.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie dessen direktem Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler.

Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

11.2 Lärmschutz

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen sind in vorliegender Planung in erster Linie durch die Kreisstraße FS 38 gegeben, die den Planungsbereich im Osten tangiert. Allerdings handelt es sich um einen Innerortsbereich in dem ein Tempolimit von 50 km/h einzuhalten ist, sowie um ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Immissionsrichtwerten nach TA Lärm zwischen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Mit wesentlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen ist daher nicht zu rechnen.

11.3 Geruchsmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich, sind jedoch im Ortskern von Tegernbach und somit in der näheren Umgebung vorhanden. Massentierhaltungen mit erhöhten Emissionen bestehen allerdings nicht. Auftretende Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind somit innerhalb der Gemengelage des vorliegenden Dorfgebietes zu dulden.

Weitere Emissionen, verursacht durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen, sind ebenfalls zeitlich beschränkt vorhanden und zu dulden.

11.4 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung geringer GRZ, um Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten - Festsetzung Pflanzgebot auf privaten Flächen - Zulässigkeit begrünter Flachdächer bei Garagen und Carports
<p>Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung geringer GRZ, um Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Festsetzung angepasster Pflanzen auf privaten Flächen
<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung geringer GRZ, um Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Festsetzung angepasster Pflanzen auf privaten Flächen - Zulässigkeit begrünter Flachdächer bei Garagen und Carports
<p>Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung angepasster Pflanzen auf privaten Flächen

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zulässigkeit von Nutzung solarer Strahlungsenergie - Kurze Wege durch Nähe zum örtlichen Kindergarten

Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien	<ul style="list-style-type: none"> - Kurze Wege durch Nähe zum örtlichen Kindergarten - Festsetzung Pflanzgebot auf privaten Flächen - Zulässigkeit begrünter Flachdächer bei Garagen und Carports
--	---

11.5 Bodenschutz

Altlasten

Eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist weder dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen zu entnehmen noch der zuständigen Fachstelle beim Landratsamt bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass der Geltungsbereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Fläche im Altlastenkataster hätten führen müssen. Die künftig überbauten Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Da mit der geplanten Wohnbebauung eine höherwertigere Nutzung als bisher geplant ist, sind die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.

Grundwasser und Versickerung

Erfahrungsgemäß ist auf Grund der vorliegenden Geologie eine Versickerung von Niederschlagswässern nicht möglich ist. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz durch die Errichtung von Retentionszisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ sind zu erstellen. Die Ablaufleistung aus der Zisterne ist auf eine Ablaufwassermenge von 1 l/s zu begrenzen

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

	Geltungsbereich (Änderungsfläche)	924 m²
1.	Dorfgebiet (MD)	924 m ²
2.	Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	0 m ²
3.	Mögliche Grundfläche bei GRZ 0,4	369 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Rudelzhausen beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen im Umfang von ca. 924 m² bereit zu stellen.

Da in der Gemeinde eine überaus hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht und für die Grundstücke bereits konkrete Bauwünsche bestehen, wird von einer raschen Bebauung der Grundstücke ausgegangen.

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

	Erfüllt?	
	Ja	nein
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1 Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung	✓	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung: Wohnbebauung	✓	
1.2 Maß der baulichen Nutzung: GRZ max. 0,3	✓	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.	✓	
2.2 In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	✓	
3. Schutzgut Boden		
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt	✓	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Grundwasserstand mehr als 10 m unter Geländeoberfläche, der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.	✓	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschicht-wasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✓	
5. Schutzgut Luft/Klima		
5.1 Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	✓	
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	✓	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	✓	
6.3 Einbindung in die Landschaft Eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen ist vorgesehen.	✓	

Alle Fragen können mit „ja“ beantwortet werden; es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

15 Hinweis:

Gem. § 13a Abs 2 BauGB i. V.m. § 13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen