



GEMEINDE RUDELZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 20.02.2017

geändert am: 16.10.17/ 22.01.2018

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet Niederhinzing

1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen gehören zu einem vormaligen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Derzeit befinden sich im westlichen Teil des künftigen Bebauungsplangebietes auf Fl.Nr. 698 und 739/1, Gemarkung Einzelhausen die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, die heute teilweise leer stehen oder anderweitig genutzt werden. Auf Fl.Nr. 724 befindet sich das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus, das nach wie vor als Wohnhaus genutzt wird. Vor allem aber befindet sich auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet seit nunmehr 20 Jahren der Betrieb der Fa. Stanglmayr, einem Fuhrunternehmen der Baubranche, welches auf den Transport von Schüttgut aller Art spezialisiert ist und mittlerweile neben den Betriebsinhabern und ihren Familien 50 Mitarbeiter beschäftigt.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets befindet sich ein als Rinderstall im Jahre 2009 genehmigtes Gebäude, in dem auch heute noch im Nebenerwerb ca. 28 Bisonrinder (inkl. Jungtiere) gehalten werden. Mittelfristig wird diese Haltung jedoch aufgegeben werden.

Im Jahre 2016 wurde - auf Drängen einer sich über Lärmbelästigungen beschwerenden Einwendungsführerin, die außerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets wohnt, von der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Freising festgestellt, dass der Betrieb der Fa. Stanglmayr derzeit formell und materiell baurechtswidrig ist, weil er über die Jahre eine Größe erreicht hat, die dazu führt, dass er ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes an diesem Standort nicht genehmigungsfähig ist. Zudem werden Fahrzeuge teilweise in Bereichen abgestellt, die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. In der Folge erließ das Landratsamt Freising eine zum Ende des Jahres 2017 greifende Nutzungsuntersagung, welche wegen einer verwaltungsgerichtlichen Klage jedoch noch nicht bestandskräftig ist.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat die Beanstandung der Bauaufsichtsbehörde zum Anlass genommen, für die bereits heute überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen u.a. folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) durch Ausweisung von Gewerbeflächen für den bisherigen Betrieb der Fa. Stanglmayr mit Erweiterungsmöglichkeiten und zudem Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung andere Gewerbebetriebe;
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Ermöglichung einer weiteren Nutzung nicht mehr benötigter ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen und Gebäude durch gewerbliche Nutzungen;
- Vermeidung von Emissionen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 e) BauGB) durch eine Emissionskontingentierung zum Schutz der Bewohner des an das Bebauungsplangebiet westlich angrenzenden Dorfgebiets;
- Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Ortsteil Niederhinzing durch Vorsehung einer eigenen Zu- und Abfahrt von bzw. auf die Kreisstraße FS 42 zur Entlastung der bisherigen Ortstraße in Niederhinzing.

Für die Bauleitplanung am ausgewählten Standort spricht auch, dass derzeit und auf absehbare Zeit in der Gemeinde Rudelzhausen keine anderweitigen geeigneten Gewerbeflächen für den Betrieb der Fa. Stanglmayr zur Verfügung stehen.

Die Ausweisung eines bislang gänzlich baulich ungenutzten Gebiets als Gewerbegebiet oder die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebiets in den von baulicher Nutzung bislang freien Außenbereich hinein an anderer Stelle ist mangels der Verfügbarkeit von Flächen ebenfalls nicht möglich. Im Übrigen entspricht der Standort wegen seiner bereits vorhandenen baulichen Nutzung auch sehr viel besser der von § 1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen Zielsetzung, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Nachverdichtung von Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen haben soll. Des Weiteren spricht für den Standort auch seine unmittelbare Anbindung an die FS 42, die wegen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden kann, ohne besonders schutzbedürftige Wohnnutzungen zu beeinträchtigen.

2) Beschreibung des Planungsbereiches

2.1 Lage und derzeitige Erschließung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Niederhinzing (Gemarkung Einzelhausen) der Gemeinde Rudelzhausen, südlich der Kreisstraße FS 42 und südlich des Hundsbachs und wird von Westen her, durch eine Ortsstraße die an die Kreisstraße FS 42 anbindet, erschlossen. Diese öffentliche Erschließung endet derzeit am Geltungsbereich und führt als nicht ausgebauter, privater Feldweg ins Planungsgebiet und weiter nach Osten.

Die Südgrenze des Geltungsbereichs wird durch die Südgrenze der Fl.Nr. 739/1 und deren Verlängerung nach Osten und Westen begrenzt.

Die nördliche Grenze bildet in etwa der Bachlauf des Hundsbachs. Die Westgrenze stellen die westlichen Grenzen der Fl.Nrn. 698, 720/3 und 724 dar, die Ostgrenze wird durch die östliche Grenze der Fl.Nr. 735 markiert.

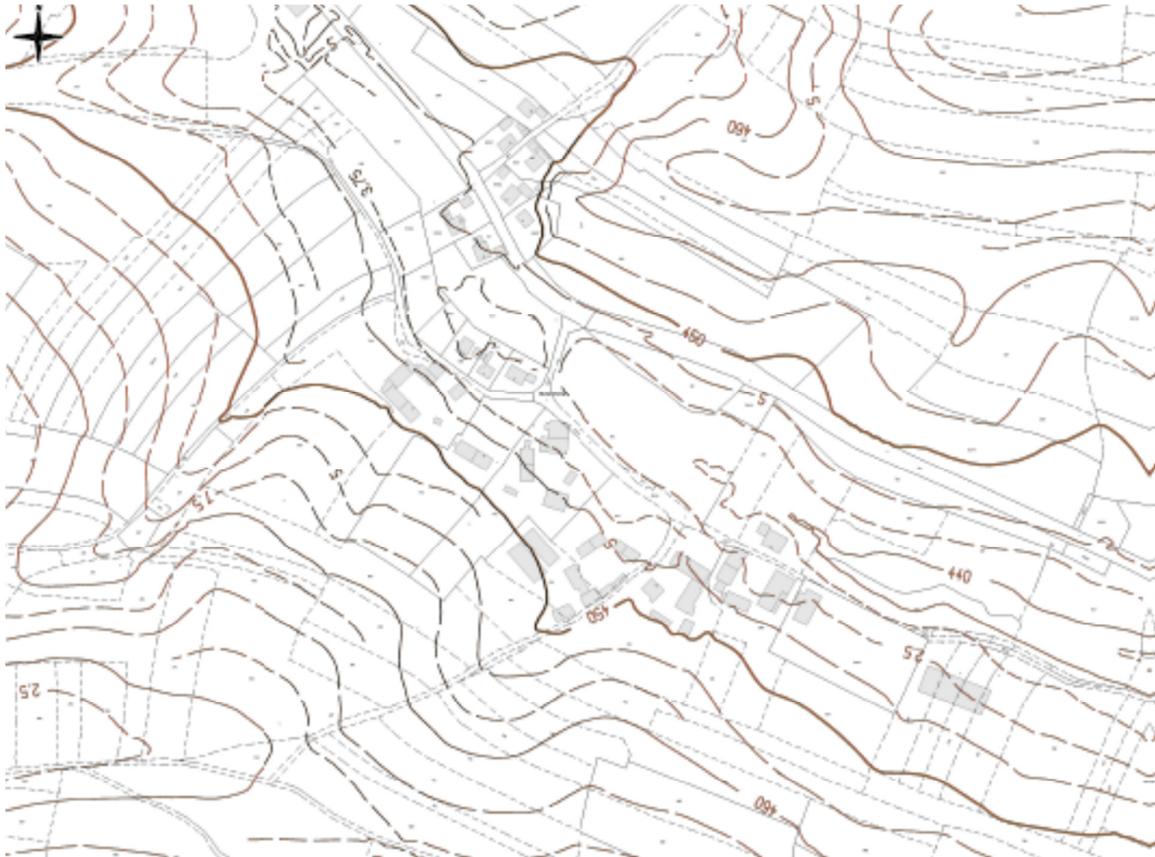
Von diesem Bereich führt von der Nordostecke eine bogenförmige Fläche bis zur Kreisstraße FS 42, welche die neue Zufahrt zum Geltungsbereich umfasst.

2.2 Topographische Situation; Grundwasser

Niederhinzing liegt in einem Seitental westlich des Hauptortes Rudelzhausen, der im Tal der Abens situiert ist. Der Hundsbach in der Talsohle mündet in die Abens.

Vom Hundsbach, der im Geltungsbereich etwa auf 439 m ü. NN liegt, steigt das Gelände im Norden und Süden gleichmäßig bis zu den Hochpunkten der Geländekuppen mit etwa 480 m ü. NN an. Von der Kreisstraße FS 42, die ungefähr auf 445 m ü. NN liegt, ist das Planungsgebiet gut einsehbar.

Der Grundwasserspiegel der Messstelle Rudelzhausen wird mit ca. 437,00 ü. NN angegeben, der HHW liegt bei 437,70 m ü. NN.



2.3 *Bestehende bauliche Anlagen im Geltungsbereich*

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Geltungsbereich bestehen aus den zum Teil noch landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf Fl.Nr. 698 und Fl.Nr. 739/1, dem Bisonstall auf den Fl.Nrn. 735 – 738, sowie dem Betriebsleiterwohnhaus auf Fl.Nr. 724.

Während die Gebäude auf Fl.Nr. 698, 739/ und 724 eine zusammenhängende Gebäudegruppe darstellen, die auf der Westseite an die benachbarten dörflichen Baustrukturen anschließt, steht der Bisonstall ohne Anbindung auf der freien Flur.

Im Gegensatz zu den alten landwirtschaftlichen Gebäuden und dem Wohnhaus im Westteil des Geltungsbereiches, die noch traditionelle Materialien (Holz, geputztes Mauerwerk) und Dacheindeckungen (Pfannendeckung) aufweisen, wurde der Bisonstall als gewerblich anmutendes Gebäude mit Trapezblechdeckung auf einer Leimbinderkonstruktion ausgeführt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geht nicht über 2 Vollgeschosse hinaus und weist Wandhöhen von bis zu 6 m über dem natürlichen Gelände auf, die punktuell durch turmartige Anbauten überragt werden, welche dem Transport und der Einlagerung von Heu in den Dachgeschossen der landwirtschaftlichen Gebäude dienen.

2.4 *Vorhandene Gehölze*

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es einige wenige Gehölze, deren Erhalt aufgrund der geringen Anzahl von Bäumen sinnvoll erscheint. Dies sind 4 Laubbäume auf Fl.Nr. 698 südlich der bestehenden Gebäude, ein Laubbaum vor dem Gebäude auf Fl.Nr. 724 sowie eine Birke mit Marterl an der Nordgrenze von Fl.Nr. 738. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend steht noch eine Weide am Hundsbach in der Nordostecke von Fl.Nr. 728.

Außerhalb des Geltungsbereiches bestehen südlich in ca. 60 m Abstand zum Bisonstall einige Gehölze (Büsche und hochstämmige Obstbäume) entlang der Flurgrenze von Fl.Nr. 746 sowie im östlichen Bereich der Fl.Nr. 744, die als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung des Stallgebäudes mit Zufahrt angelegt wurden.

2.5 Freileitungen

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird entlang der Nordgrenze von einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung (mit 10 m Schutzbereich beidseits der Leitungssachse) in Ost-West-Richtung überquert und an der Ostgrenze von einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung (mit 30 m Schutzbereich beidseits der Leitungssachse) in Nord-Süd-Richtung tangiert.

3) Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich südlich des Feldwegs, der das Planungsgebiet von West nach Ost durchschneidet, als Dorfgebiet (MD) und die östlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Flächen zwischen dem Feldweg und dem Hundsbach sind als Flächen zur Entwicklung der Landschaft und als freizuhaltende Talbereiche dargestellt, welche mit einer Signatur „Neuschaffung bachbegleitende Gehölze“ gekennzeichnet sind.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung die 13. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben, welche die Bauflächen künftig als Gewerbegebiet mit Einschränkung darstellt.

Die bestehenden Gebäude sind auf Grundlage des § 34 BauGB entstanden, oder sind privilegierte, landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB.

4) Erläuterung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich auf den überbaubaren Flächen Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der Emissionskontingente gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da die Errichtung einer Tankstelle weder funktional noch aus ortsplannerischen Erwägungen an dieser Stelle wünschenswert ist, wird diese Nutzung aus dem Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Betriebsleiterwohnungen im GE 1-3 allgemein und im GE 4 ausnahmsweise zugelassen, wenn diese den schalltechnischen Anforderungen entsprechen.

Die allgemeine Zulässigkeit von betrieblichen Wohnnutzungen im GE 1-3 im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist vorliegend deshalb sinnvoll und begründet, weil sich insbesondere im westlichen Teil des Gewerbegebietes bereits derzeit Wohnnutzungen befinden und hier auch künftig insbesondere für die im Betrieb mitarbeitenden Familienangehörigen Wohnnutzungen entstehen sollen. Zudem sind in diesem Bereich die Emissionskontingente wegen der westlich sich anschließenden Nutzungen im Dorfgebiet ohnehin deutlich niedriger, so dass hier keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Zudem stellt der Bebauungsplan entsprechend der Ermächtigung aus Art. 58 Abs. 1 S. 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO sicher, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO durchgeführt werden kann, um die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, in dem dann nicht nur geprüft werden kann, ob gewerbliche Bauvorhaben die festgesetzte Emissionskontingentierung einhalten, sondern auch geprüft

werden kann, ob beispielsweise eine für allgemein zulässig erklärte gewerbliche Wohnnutzung für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber über § 15 BauNVO wegen unzumutbarer Lärm- oder Geruchsimmissionen unzulässig ist.

Der bestehende Bisonstall genießt Bestandsschutz, soll aber nach Aussage des Grundeigentümers mittelfristig aufgegeben werden, so dass auf bestandserhaltende Festsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO bewusst verzichtet wird. Zudem ist neben der nur vorübergehenden Nutzung des Stalles, der geringen Anzahl der Tiere, deren überwiegender Weidehaltung und der Tatsache, dass es sich bei der Rinderhaltung um eine sehr emissionsarme Tierhaltung handelt, mit keinen Nutzungskonflikten oder dem Entstehen von unzumutbaren Immissionen in Form von Gerüchen zu rechnen.

4.2 Erschließung

Um eine ausreichende und schalltechnisch unproblematische Erschließung der Gewerbeflächen zu schaffen, wird an der Nordostecke des Geltungsbereiches eine neue, öffentlich gewidmete Straßenanbindung an die Kreisstraße FS 42 festgesetzt. Um eine Zufahrt zu den neuen Gewerbeflächen zu ermöglichen, wird die Kreisstraße im Einmündungsbereich der neuen Straßenanbindung durch eine Aufstellfläche für Linksabbieger nach Süden etwas aufgeweitet. Die zur Realisierung der neuen Zufahrt benötigten Grundstücksflächen sollen freihändig erworben werden, entsprechende Erwerbsverhandlungen werden derzeit geführt. Die neue Erschließungsstraße selbst bleibt im Eigentum des Grundeigentümers, der auch die Verkehrssicherungspflicht zu tragen hat.

4.3 Maß der Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert und konzentrieren sich auf die bereits überbauten und noch unbebauten Flächen südlich der Erschließungsstraße

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO sowie durch die max. zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die Bauräume wurden dabei bewusst an die entlang der Talsohle verlaufende Erschließungsstraße gerückt, um eine möglichst geringe Höhenentwicklung bzw. Außenwirkung der Gebäude im Landschaftsraum zu erhalten.

Während für die bestehende Hofstelle und den angrenzenden Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, wird die Grundflächenzahl beim G_{Ee} 1 im Bereich des Talraumes beim Bach sowie beim G_{Ee} 4 am östlichen Ortsrand auf 0,3 heruntergestuft.

Da das überbaubare Gelände nach Süden ansteigt, wird eine Bezugshöhe festgesetzt, auf die sich die zulässige Wand- und Firsthöhe der Gebäude zu beziehen hat. Diese Bezugshöhe orientiert sich dabei an den Erdgeschoßhöhen der bestehenden Gebäude. Bei in einer Ebene durchgängigen Geschossen tauchen die Baukörper im Süden in das anstehende Gelände ein.

Grundsätzlich sind die Gebäude in offener Bauweise (Längen < 50 m) zu errichten. Für den Fall, dass betriebliche Gründe eine größere Gebäudelänge erfordern, ist die besondere Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn durch gestalterische Versätze gewährleistet wird, dass keine größeren Gebäudelängen als 50 m ohne jegliche Gliederung entstehen

4.4 Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Aufgrund der guten Einsehbarkeit des in Tallage situierten Planungsgebietes und der daraus folgende Präsenz der Gebäude im Landschaftsraum, sind einige wenige Festsetzungen zu Dachformen und den zulässigen Baumaterialien für Dächer und Wände sowie zur Farbgebung der Gebäude notwendig, um eine harmonische Gestaltung im baulichen Zusammen-

hang mit den Bestandsgebäuden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zu erzielen.

Grundsätzlich sollte bei den Dachformen das ortstypische Satteldach Verwendung finden, in Ausnahmefällen sind jedoch auch andere Dachformen zulässig, wenn zwingende betriebliche oder konstruktive Gründe dies erfordern.

4.5 Landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes, Grünordnung

Unabhängig von den notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des geplanten Eingriffs sind städtebauliche Eingrünungsmaßnahmen notwendig, um die geplanten Nutzungen verträglich in den Landschaftsraum einzubinden.

Dies betrifft insbesondere die Außenwirkung des Planungsgebietes zur höher liegenden Kreisstraße. Hier wird in Entsprechung zur Darstellung des Flächennutzungsplans vorgeschlagen, den Bereich zwischen der durch den Geltungsbereich führenden Erschließungsstraße und dem Hundsbach mit bachbegleitenden Gehölzen zu bestücken, um eine optische Filterwirkung von der Kreisstraße zum Gewerbegebiet zu erhalten.

Zudem dient dieser Bereich als Kompensation und naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff im Planungsgebiet (siehe Umweltbericht zum B-Plan und der 13. FNP-Änderung).

5. Artenschutz

Durch das geplante Vorhaben sind streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus den Gruppen Säugetiere sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL (potenziell) betroffen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für alle vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten gem. Anhang IV FFH-RL und alle Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL ausgeschlossen werden. Wesentlich sind hierfür die Begrenzung der Zeiten für Baumfäll-, Gehölzschnittmaßnahmen und die Beseitigung von Gebäuden (1V) sowie der Ausschluss von Fernwirkungen über den Wirkpfad Wasser (3V). Vor dem Abriss der Gebäude ist eine Kontrolle auf Vorkommen prüfrelevanter Fledermaus-/bzw. Vogelarten durchzuführen (2V).

Ausgehend vom Ergebnis der Kontrollen kann sich je nach Art und Umfang der Beanspruchung von Lebensstätten und vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ein Erfordernis für Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für Fledermaus (CEF1) und Vögel (CEF2) ergeben.

Trotz potenzieller Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird das Schädigungsverbot nicht erfüllt. Es werden keine essenziellen Nahrungshabitate beansprucht, baubedingte Störungen sind temporär begrenzt und die betriebsbedingten Störungen liegen im Rahmen der Vorbelastung. Für verbleibende Verluste an Nahrungshabitatflächen sowie den baubedingten Störwirkungen stehen den betroffenen Arten vergleichbare Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen könnten ergeben sich vorhabenbedingt nicht.

Insgesamt werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

6. Schallschutz

6.1 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Niederhinzing" der Gemeinde Rudelzhausen wurde bzgl. der Geräuschemissionen- und immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5066/B1/hu vom 02.02.2017 in Verbindung mit dem ergänzenden Schreiben vom 05.10.2017 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

6.2 Gewerbegeräusche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung in ringsum benachbarten Dorfgebieten die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6.3 Baulicher Schallschutz:

Um den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber in Verbindung mit in geringem Maße einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

6.4 Straßenneubau:

Aufgrund der großen Abstände bestehender Anwesen in umliegenden Dorfgebieten zur geplanten neuen Erschließungsstraße ergeben sich an diesen Anwesen durch den Straßenneubau keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Ansprüche auf aktive oder bauliche Schallschutzmaßnahmen an diesen Anwesen entstehen daher nicht.

7. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans 26.790 m²

Davon sind:

Bestehende öffentliche Verkehrsfläche FS 42 inkl. Straßenbegleitgrün im Bereich des Sichtdreiecks	3.916 m ²
Neue öffentlich gewidmete Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün (Eigentümerstraßen)	1.755 m ²
Private Verkehrs-, Rangier-, und Lagerflächen	1.548 m ²
Nettobauland	16.866 m ²
Ausgleichsfläche	2.705 m ²

Innerhalb des Nettobaulands:

Bauraumfläche	7.563 m ²
Private Verkehrs- und Lagerfläche	3.889 m ²
Sonstige unbebaute Grünfläche	5.414 m ²

München, den 22.01.2018

Rudelzhausen, den 22.01.2018

.....
Der Planer

.....
Der Erste Bürgermeister
Konrad Schickaneder