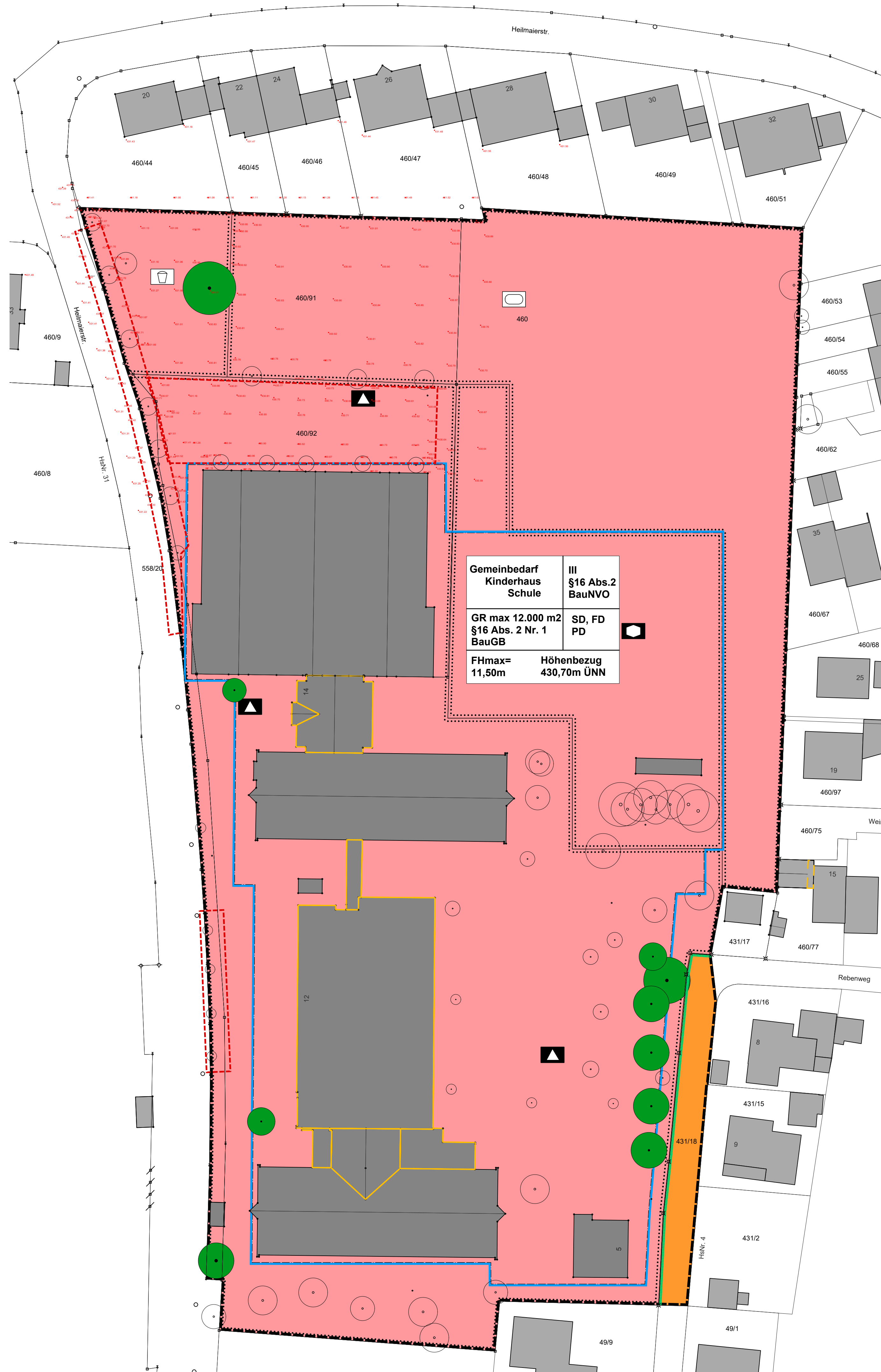




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 5. Änderung Bebauungsplan "Am Dorffeld"

Präambel Die Gemeinde Zolling erlässt aufgrund der § 1 Abs. 3 i.V.m. §2 Abs. 2 BauGB im Rahmen des §13a Abs. 2 Halbsatz 3 BauGB des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, dem § 11 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und des Art. 4 des Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Satzung. (§10 Abs. 1 BauGB)

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne. Allgemeine Vorschriften § 1 Rechtsgrundlage Für den Umgriff des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß §13a Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile Der Bebauungsplan 5. Änderung Bebauungsplan "Am Dorffeld" mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text, den nachrichtlichen Übernahmen und der Begründung.

§ 3 Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 5. Änderung Bebauungsplan "Am Dorffeld" mit integriertem Grünordnungsplan ergibt sich aus der Planzeichnung

- 1.0.0 PLANZEICHNUNG
- 2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS
- 2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- 2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2.1.2 Baugrenze §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23 Abs. 3 BauNVO
- 2.1.3 Spielplatz §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.1.4 Sportplatz §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.1.5 Schule §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.1.6 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.1.7 Straßenverkehrsfläche §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 2.1.8 Straßenbegrenzungslinie Nr. 6.2 Anlage zur PlanZV
- 2.1.9 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Nr. 15.3 Anlage zur PlanzV
- 2.1.10 Nutzungsschablone

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

|                                        |      |                  |
|----------------------------------------|------|------------------|
| Grundstücksgrenze                      | 1356 | Flurstücksnummer |
| Bestandsgebäude                        |      |                  |
| Baumbestand (nachrichtliche Übernahme) |      |                  |

- 2.3.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 2.3.1 Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.3.1.1 Die Art der Nutzung ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
- 2.3.2 Einfriedungen sind sockellos auszubilden. (Lichter Durchlass 15 cm) Zulässige Höhe max. 1,8 m (ausgenommen Ballfangzäune Sport)
- 2.3.3 Stützmauern
- 2.3.3.1 Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,50 m zulässig.
- 2.3.4 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Abtrag oder Auftrag sind bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig. Bezugspunkt hierbei ist die natürliche Geländeoberkante
- 2.3.5 Freizuhaltende Sichtfelder für den Straßenverkehr
- 2.3.5.1 Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr und Grundstückszufahrten sind von Sichthindernissen einschließlich Bepflanzung bis zu 80cm Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, ausgenommen Bäume, die bis 2,8m aufgeastet sind.
- 2.3.6 Nebenanlagen und Nebengebäude sind im notwendigen Umfang zulässig.
- 2.3.7 Äußere Gestaltung

- 2.3.7.1 Dachformen sind gemäß der Angaben im Plan auszuführen.
- 2.3.7.2 Als Dachdeckung werden Ziegeldeckung, Metalldeckung und extensive Begrünung zugelassen.
- 2.3.7.3 Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 2.4.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
- 2.4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zolling ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden
- 2.4.2 Denkmalschutz Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2.4.3 Belagsflächen Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 2.4.4 Schmutzwasser Das häusliche Schmutzwasser ist im Mischsystem einzuleiten. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 u.a.) erstellt werden.
- 2.4.5 Niederschlagswasser Das Niederschlagswasser der Hauptgebäude wird über das bestehende Regenwasser-Kanalnetz entsorgt. Weiteres unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden und Muldenrigolelemente) zu versickern. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TrenGW) einzuhalten. Der Mindestabstand der Sohle des Sickerselementes zum anstehenden Grundwasser beträgt gemäß TrenGW 1,00 Meter. Nicht sickerfähige Böden unter den Mulden oder Rigolen sind bis zum anstehenden Kiesboden durch sickerfähiges Material zu ersetzen.
- 2.4.6 Immissionsschutz Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Zolling eingesehen werden. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
- 2.4.6.1 Schallschutz Unter Berücksichtigung der Angaben der schalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2025 ist der geplante Kindergarten schalltechnisch verträglich (Siehe Anlage 01 Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.- GmbH vom 14.08.2025)
- 2.4.7 Altlastverdachtsflächen Im Bebauungsbereich 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. Den Empfehlungen der Geotechnischen Untersuchung (Agrolab, 15.06.2023) ist Folge zu leisten. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten.

- 3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANS
- 3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- 3.1.1 Zu erhaltender Gehölzbestand
- 3.2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANS
- 3.2.1 Für festgesetzte Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden (Abstimmung mit LRA Fs):

|                     |              |                   |                       |
|---------------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn    | Prunus avium      | Vogelkirsche          |
| Acer platanoides    | Spitzahorn   | Sorbus aucuparia  | Eberesche             |
| Carpinus betulus    | Hainbuche    | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Fraxinus ornus      | Blumen-Esche | Tilia cordata     | Winterlinde           |
| Ostrya carpinifolia | Hopfen-Buche | Tilia tomentosa   | Silberlinde           |
- 3.2.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung 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 und 4,00 m² zwischen Stellplätzen 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.
- 3.2.3 Baum- und Gehölzpflanzungen Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze müssen heimische Arten sein. Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrerschutz vorzusehen. Bäume 1. Ordnung: Hochstämme 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.
- 3.2.4 Freiflächen sind zu mind. 30 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Auf dem Grundstück der Fläche mit Gemeinbedarf sind neben den planlich festgesetzten Bäumen mindestens 1 Baum 1. Ordnung pro 500 m² freier Grundstücksflächen zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bei frei wachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Festgesetzte Bäume sind anzurechnen. Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind unzulässig:
  - Einfassungsshecken aus: Fichte, Thuja, Scheinzypresse
  - Nadelgehölze, sowie sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen - Trauerformen
- 3.2.5 Fertigstellung der Grünflächen Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt.
- 3.2.6 Zur Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan (M1:200/100) vorzulegen. Hierfür sind auch die Baumpflanzungen in Anzahl und Qualität mit der Genehmigungsbehörde zu regeln.

- 3.3.0 TEXTLICHE HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANS
- 3.3.1 Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, so dass er wiederverwendbar bleibt. Das bedeutet eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und einer Begrünung mit einer Leguminosensaat.
- 3.3.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB und weitere Regelungen verwiesen.
- 3.3.3 Gefährdung Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten.
- 3.3.4 Vorschläge zur Pflanzenauswahl Die planerische Vorgabe einer gesamtheitlichen ökologischen Stadtentwicklung beinhaltet auch die Verwendung vorwiegend heimischer oder naturnaher Pflanzen bei der Durchführung öffentlicher oder privater Freiflächen. Neu zu erstellende Pflanzungen sollen einen naturnahen Charakter erhalten. Dies gilt insbesondere auf Flächen im Übergang zur freien Landschaft. Wo möglich ist auch Spontanvegetation ein Raum zur Entwicklung zu geben. Die Pflanzenlisten für den privaten Bereich stellen lediglich eine Auswahl geeigneter Pflanzen dar, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Pflanzausschlüsse sind in den Festsetzungen zu enthalten. Weitere planerische Vorgaben sind in der Begründung enthalten.
- 3.3.5 Zum Schutz der Avifauna wird auf UV-arme Leuchtmittel hingewiesen (LED-Leuchten unter 3000 Kelvin/Amber-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natrium-Dampflampen). Verzicht auf Kugelleuchten und ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich. Hauptstrahlwinkel der Leuchten liegt unter 70°. Leuchtkörper sind "insektenticht" auszuführen. Auf die Broschüre "Vogelschlag an Glasflächen" (LFU 2019) wird verwiesen.
- VERFAHRENSVERMERKE
- 1. Der Gemeinderat Zolling hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 3. Der Entwurf der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Zolling hat den Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der geänderten Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Zolling, den ..... (Siegel)
- Priller, Erster Bürgermeister
- 5. Ausgefertigt: Gemeinde Zolling, den ..... (Siegel)
- Priller, Erster Bürgermeister
- 6. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Die 5. Änderung es rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Zolling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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.
- Gemeinde Zolling, den ..... (Siegel)
- Priller, Erster Bürgermeister

**Gemeinde Zolling**  
Landkreis Freising

**Bebauungsplan**  
**5. Änderung Bebauungsplan "Am Dorffeld"**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:500

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | Plangröße:<br>970 x 594 |
|  | Datum: 16.09.2025       |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorhabensträger:</b><br>Gemeinde Zolling<br>Rathausplatz 1<br>85406 Zolling | <b>Planverfasser:</b><br><div><div>FREI</div><div>RAUM</div></div> Berger - Fuchs<br>Landschaftsarchitekten PartG mbB<br>Oberer Graben 3a<br>85354 Freising<br>Tel.: 08161/ 14840-0 |
|                                                                                | Kirchmann Patzek Thalmair<br>Architekten Ingenieure PartGmbH<br>Dr.-von-Daller-Straße 53<br>85356 Freising<br>Tel.: 08161/ 4598520                                                  |