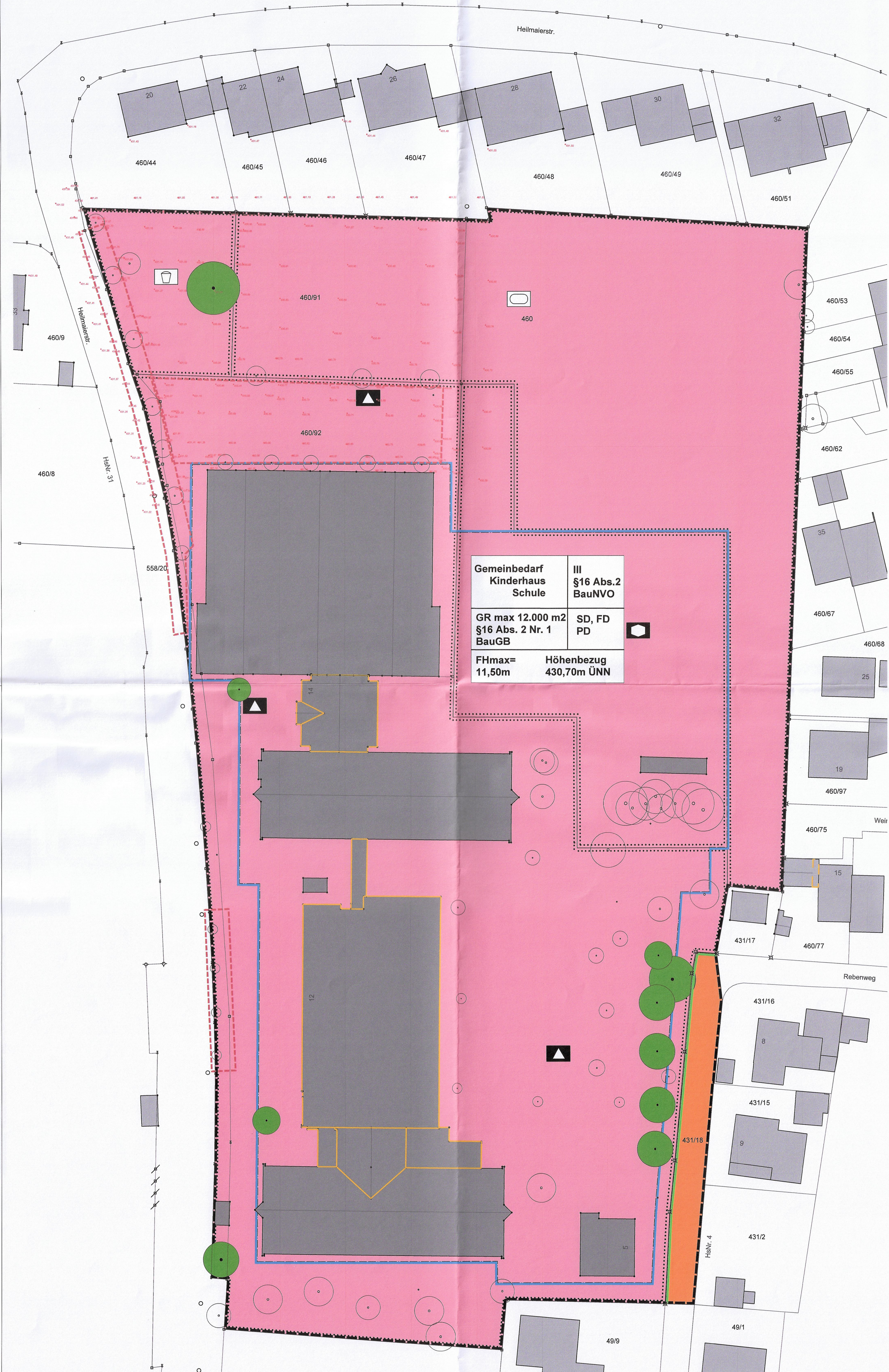




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

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 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 687) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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

folgenden
Bebauungsplan
5. Änderung Bebauungsplan "Am Dorffeld"
als

Satzung. (§10 Abs. 1 BauGB)

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs 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

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Bauweise
Firsthöhe max	

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- 2.2.1 Grundstücksgrenze
- 2.2.2 Flurstücksnummer
- 2.2.3 Bestandsgebäude
- 2.2.4 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 aufgesteet 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 Ziegelddeckung, 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 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. 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 (unter Punkt 3.2.4) sind folgende Arten zu verwenden, (Abstimmung mit LRA Fs) hierbei ist auf autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommisgebiet 6.1 Alpenvorland zu achten:

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 festgesetzten Neupflanzungen (unter Punkt 3.2.4) 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:
- Einfassungshecken 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 ungerichteten frei strahlenden Beleuchtungsbereich. Hauptstrahlwinkel der Leuchten liegt unter 70°. Leuchtkörper sind "Insektenlicht" auszuführen. Auf die Broschüre "Vogelschlag an Glasflächen" (LU 2019) wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Zolling hat in der Sitzung vom 10.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.09.2025 wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 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 05.11.2025 bis 08.12.2025 beteiligt.
- Die Gemeinde Zolling hat den Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2026 die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der geänderten Fassung vom 20.01.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Zolling, den 16.03.2026

Helmut Priller, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:
Gemeinde Zolling, den 17.03.2026

Helmut Priller, Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 18.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Die 5. Änderung des 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 19.03.2026

Helmut Priller, Erster Bürgermeister

Gemeinde Zolling
Landkreis Freising

Bebauungsplan

5. Änderung Bebauungsplan "Am Dorffeld"

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:500

Helmut Priller, Erster Bürgermeister

Plangröße:
970 x 594

Datum: 16.09.2025
zuletzt geändert
am 20.01.2026

Vorhabensträger:
Gemeinde Zolling
Rathausplatz 1
85406 Zolling

Planverfasser:

Berger - Fuchs
Landschaftsarchitekten PartGmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel.: 08161 / 148490

Kochmann Patzek Thurnair
Architekten Ingenieure PartGmbH
Ulrichsrieder Straße 5
85354 Freising
Tel.: 08161 / 4556520