



ÜBERSICHTSPLAN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "BAHNHOFSTRASSE"

GEMEINDETEIL ENZELHAUSEN GEMEINDE RUDELZHAUSEN / LANDKREIS FREISING

EINBEZIEHUNGSBEREICH : FLURNUMMER 408/8 + 433 (TEIL)

GEMARKUNG : ENZELHAUSEN

PLANSTAND : GEZEICHNET: 24.05.2013

GEÄNDERT: 12.08.2013

VEREIN BAYERISCHE ARCHITECTENKAMMER
ARCHITECT
BYAK
25 342
VEREIN BAYERISCHE ARCHITECTENKAMMER

UNTERSCHRIFT:

PLANFERTIGER



Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen
Telefon: 0 87 5206 17-0
Telefax: 0 87 5206 17-20
info@gemeinde-rudelzhausen.de

PLANUNGSTRÄGER

PLANFERTIGER: DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT CAROL LORENZ
ZIEGELEISTRASSE 5 , 84072 AU/HALLERTAU
TEL: 08752/7639 + FAX: 08752/9942

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS.4 S.1 NR.3 BauGB

DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN ERLÄSST AUFGRUND DES §34 ABS.4 SATZ1 NR.3 BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART.46 VOM 31.07.2009 (BGBl. I. 2585) UND ART. 23 DER GEMEINDE-ORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 28.08.1998 (GVBl. S. 796), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 07.08.2003 (GVBl. S. 497) FOLGENDE

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FESTSETZUNG DURCH TEXT :

§1 GELTUNGSBEREICH

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSBEREICH WERDEN GEMÄSS DEN DARSTELLUNGEN IN DEN PLANTEILEN MASSSTAB 1/1000 + 1/2000 FESTGESETZT UND ERGÄNZT. DIE PLANTEILE IN DER FASSUNG VOM 24.05.2013 SIND BESTANDTEIL DIESER SATZUNG. DAS VOM GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG ERFASSTE GRUNDSTÜCK FL.-NR. 408/8 WIRD DAMIT IN DEN ZUSAMMENHÄNGEND BEBAUTEN BEREICH DES ORTSTEILES EINBEZOGEN.

§2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

INNERHALB DER IN §1 FESTGESETZTEN GRENZEN DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN NACH §29 BauGB AUSSCHLIESSLICH NACH § 34 BauGB.

§3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) IM EINBEZOGENEN BEREICH SIND NUR WOHNGEBÄUDE INNERHALB DER DARGESTELLTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- (2) DIE ZULÄSSIGE WANDHOHE DER WOHNGEBÄUDE, GEMESSEN VON OK-ROHBODEN IM EG BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE DACH/WAND DARF MAXIMAL BETRAGEN: BEI BAUWEISE E+D 4,50 M UND BEI BAUWEISE E+I 6,50 M
DIE HOHENLAGE DER OBERKANTE-ROHFUSSBODEN DES WOHNGEBÄUDES WIRD AUF MAX. 30 CM ÜBER DEM HOCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DES BESTEHENDEN GELÄNDES FESTGESETZT. DAS VORHANDENE UND SPÄTERE, FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN PLANUNTERLAGEN DES EINZELBAUANTRAGES MIT KOTIERUNG UND BEZUG ZUR OK-ROHFUSSBODEN DARZUSTELLEN.
- (3) DIE ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE DARF MAXIMAL BETRAGEN: BEI BAUWEISE E+D 43° UND BEI BAUWEISE E+I 27°
- (4) IM WOHNGEBÄUDE SIND MAXIMAL 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG.

§4 BEFESTIGTE FLÄCHEN

BEFESTIGTE FLÄCHEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN. ES IST SICHERZUSTELLEN, DASS DURCH DIE NEU VERSIEGELTEN FLÄCHEN KEINE NEGATIVEN AUSWIRKUNGEN FÜR DIE NACHBARGRUNDSTÜCKE ENTSTEHEN UND KEINE BESCHLEUNIGUNG DES ABWASSERABFLUSSES ENTSTEHT.

§5 EINFRIEDUNGEN

EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE SIND SOCKELLOS AUSZUFÜHREN UND ZU HINTERGRÜNEN. GARTENMAUERN SIND UNZULÄSSIG.

§6 PRIVATE GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN

PRIVATE GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN SIND ALS WIESEN-, RASEN- ODER PFLANZFLÄCHEN ZU ERHALTEN. BEFESTIGUNGEN ODER BAULICHE ANLAGEN SIND NUR UNTERGEORDET ZULÄSSIG.

§7 NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

DIE NOTWENDIGEN AUSGLEICHSFLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT WERDEN AUF DEM GRUNDSTÜCK FLUR-NR. 186 DER BEMARKUNG TEGERNBACH FESTGESETZT. DIESE SIND VOR DER BEBAUUNG DES SATZUNGSBEREICHES DINGLICH ZU SICHERN.

DIE AUSGEWIESENEN FLÄCHEN SIND GEMÄSS PLANZEICHEN MIT EINZELBÄUMEN ZU BEPLANZEN, EXTENSIV ZU NUTZEN UND GEGEN WILDVERBISS ZU SCHÜTZEN. GEHOLZFREIE FLÄCHEN SIND ALS WIESENFLÄCHEN ZU BELASSEN UND ZWEIMAL JÄHRLICH ZU MÄHEN. DAS MÄHGUT IST ZU ENTFERNEN. EINFRIEDUNGEN SIND UNZULÄSSIG.

FÜR DIE OBSTBAUMPFLANZUNG SIND VERBINDLICH JÄHRLICHE PFLEGESCHNITTE IM WINTER DURCHZUFÜHREN. DIE MAHZEITEN FÜR DIE EXTENSIVEN WIESENFLÄCHEN WERDEN WIE FOLGT FESTGESETZT: 1.SCHNITT AB 15. JUNI UND 2.SCHNITT AB ENDE SEPTEMBER JEDEN JAHRES.

FÜR DIE ANSAAT DER EXTENSIVEN WIESENFLÄCHEN IST AUTOCHTHONES SAATGUT ZU VERWENDEN. VOR DER AUSSAAT IST DER UNTEREN NATUR-SCHUTZBEHÖRDE EIN HERKUNFTSNACHWEIS VORZULEGEN UND DEREN ZUSTIMMUNG ZUR AUSSAAT EINZUHOLEN.

§8 ORTSRANDEINGRÜNUNG

DIE ORTSRANDBEREICHE SIND ZUR FREIEN LANDSCHAFT WIRKSAM EINZUGRÜNEN. DIE AUSGEWIESENEN BEREICHE SIND GEMÄSS PLANZEICHEN MIT EINZELBÄUMEN UND HECKENSTRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.

§9 PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

SÄMTLICHE BEPFLANZUNGEN SIND AUS NACHFOLGENDER LISTE ZU WÄHLEN:

PLANZLISTE BÄUME: OBSTBÄUME VERSCHIEDENER SORTEN, PFLANZQUALITÄT 2xVERPFLANZT STU 8-10

PFLANZLISTE STRÄUCHER: *Acer campestre*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Sambucus nigra*

STRÄUCHPFLANZUNGEN DREIREIHIG MIT PFLANZABSTAND 1,5x1,5 m VERSETZT AUF LOCKE

§9a AN DER SÜDÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DER FLUR-NR. 408/8 WIRD ZUR ANGRENZENDEN HOPFENANBAUFLÄCHE EINE SCHUTZPFLANZUNG NACH DER EMPFEHLUNG DER BAYERISCHEN LANDESANSTALT FÜR BODENKULTUR UND PFLANZENBAU V. 18.05.1993 ERRICHTET.

DIE WIRKSAMKEIT DER SCHUTZPFLANZUNG IST INNERHALB VON DREI JAHREN AB BAUBEGINN DES WOHNGEBÄUDES HERZUSTELLEN.

§10 IN-KRAFT-TRETEN DER SATZUNG

DIE SATZUNG TRITT NACH §34 ABS.6 SATZ 2 BauGB I.V.M. §10 BauGB MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

HINWEISE DURCH TEXT :

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

MIT DEM BAUANTRAG DER EINZELBAUVORHABEN IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN ENTSPRECHEND DEM MERKBLATT DES LANDRATSAMTES FREISING EINZUREICHEN.

2. OBERFLÄCHENWASSER

OBERFLÄCHENWASSER UND REGENWASSER IST NACH MÖGLICHKEIT AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN. DIE VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNIS FREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER (INWFreiV) SOWIE DIE TECH. REGELN ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEN NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUNDWASSER (TRENKW) SIND ZU BEACHTEN.

3. SCHUTZFLÄCHEN NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT DÜRFEN DURCH DIE ERWEITERTE, GEPLANTE BEBAUUNG NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

4. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

DIE NOTWENDIGEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND AUF DEN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN HERZUSTELLEN. DIE VORGABEN DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG SIND ZU BEACHTEN. MASSNAHMEZIEL IST DIE ENTWICKLUNG EINES EXTENSIVEN GRÜNLANDES AUS DEM BESTEHENDEN ACKERLAND. DIE AUSGLEICHFLÄCHEN WERDEN NICHT UMZÄUNT, UM DEN AUSTAUSCH MIT DER UMGEBENDEN LANDSCHAFT ZU GEWÄHRLEISTEN.

DIE DINGLICHE SICHERUNG ERFOLGT ÜBER EINE EINTRAGUNG IM GRUNDBUCH ZUGUNSTEN DES FREISTAATES BAYERN. NACH SATZUNGSBESCHLUSS IST DIE AUSGLEICHSFLÄCHE AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ ZU MELDEN.

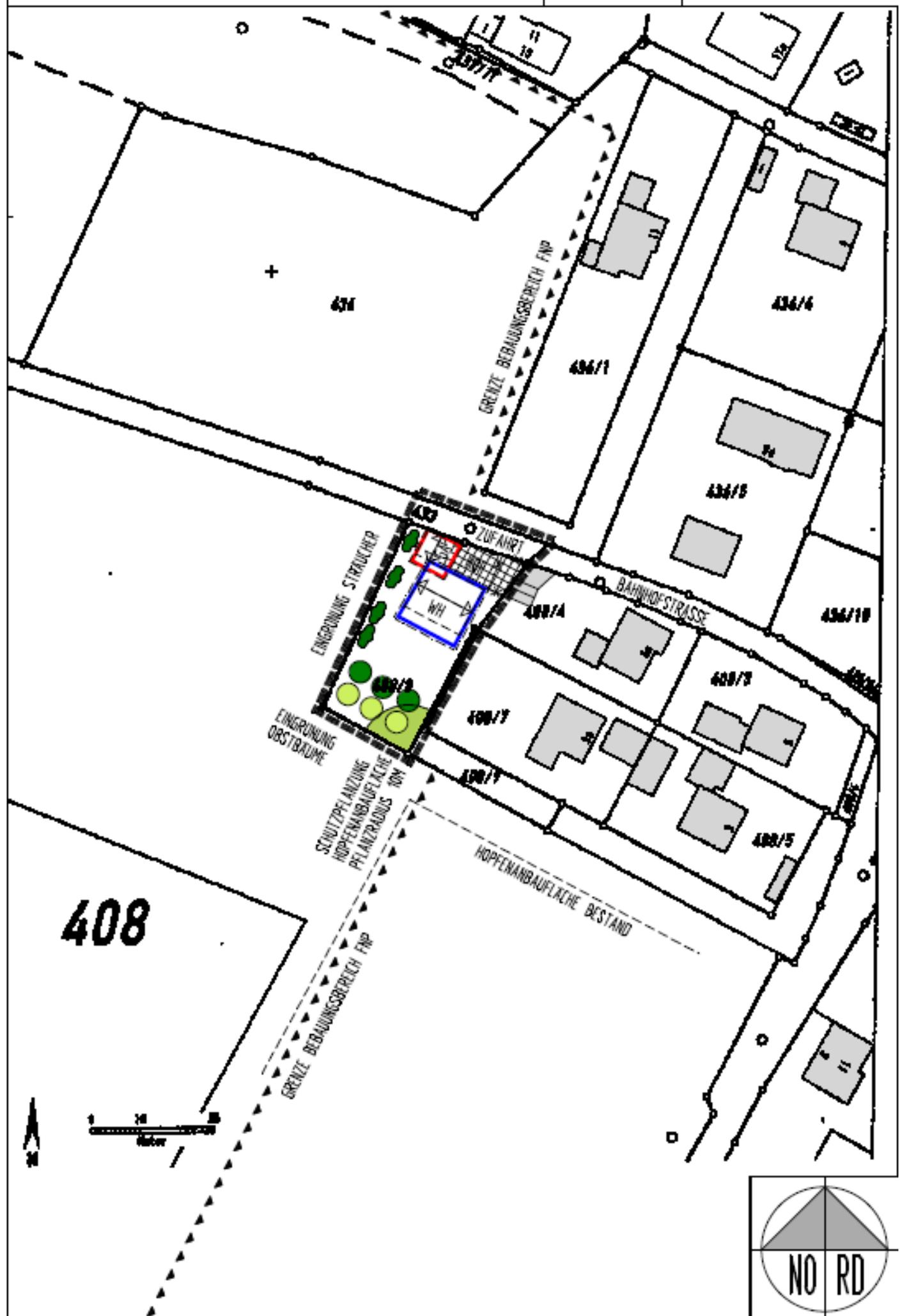
LAGEPLAN

MASSTAB

1/1000

STAND

12.08.2013



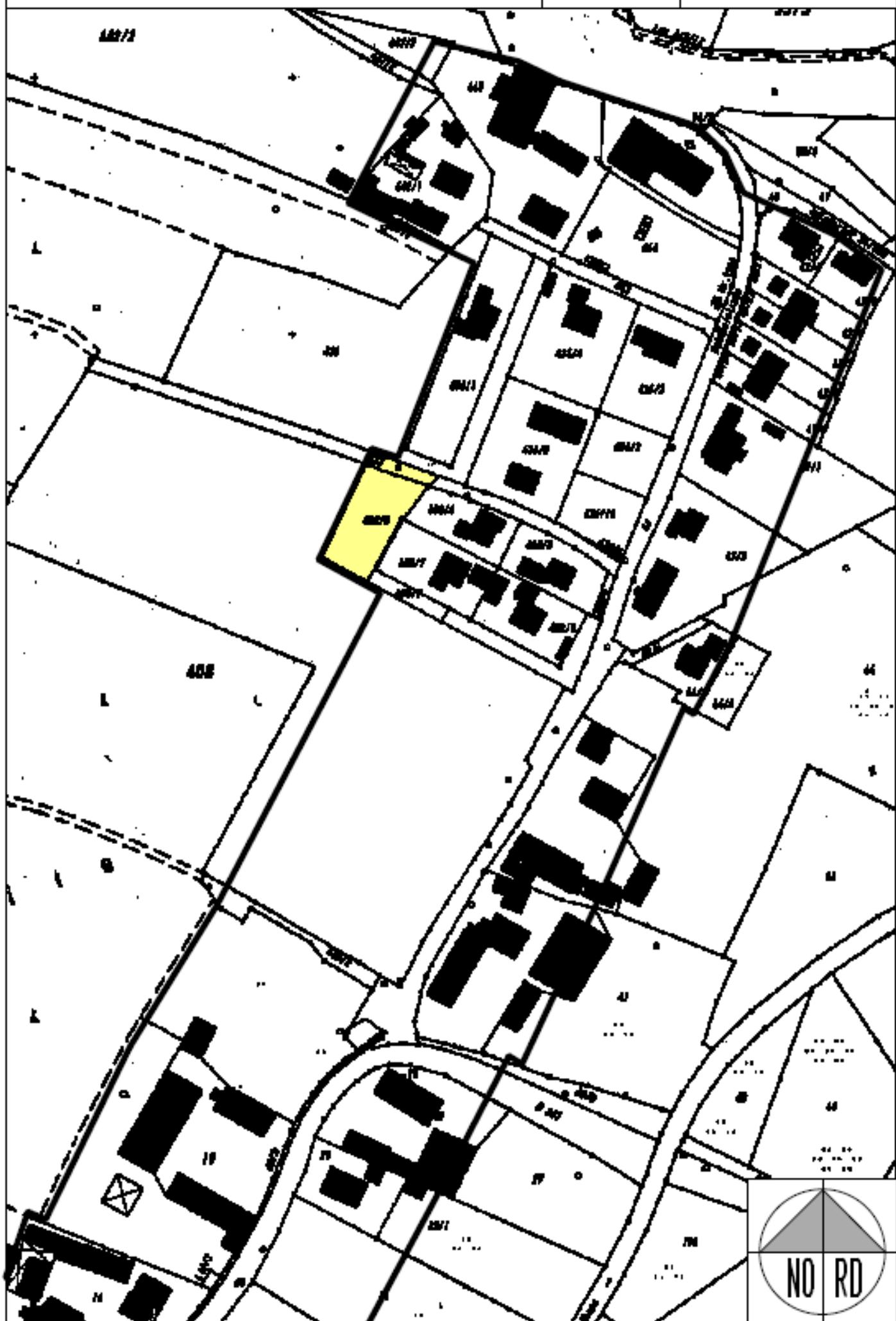
ORTSBEREICH

MASSTAB

1/2000

STAND

12.08.2013



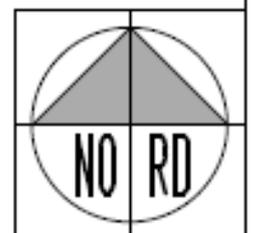
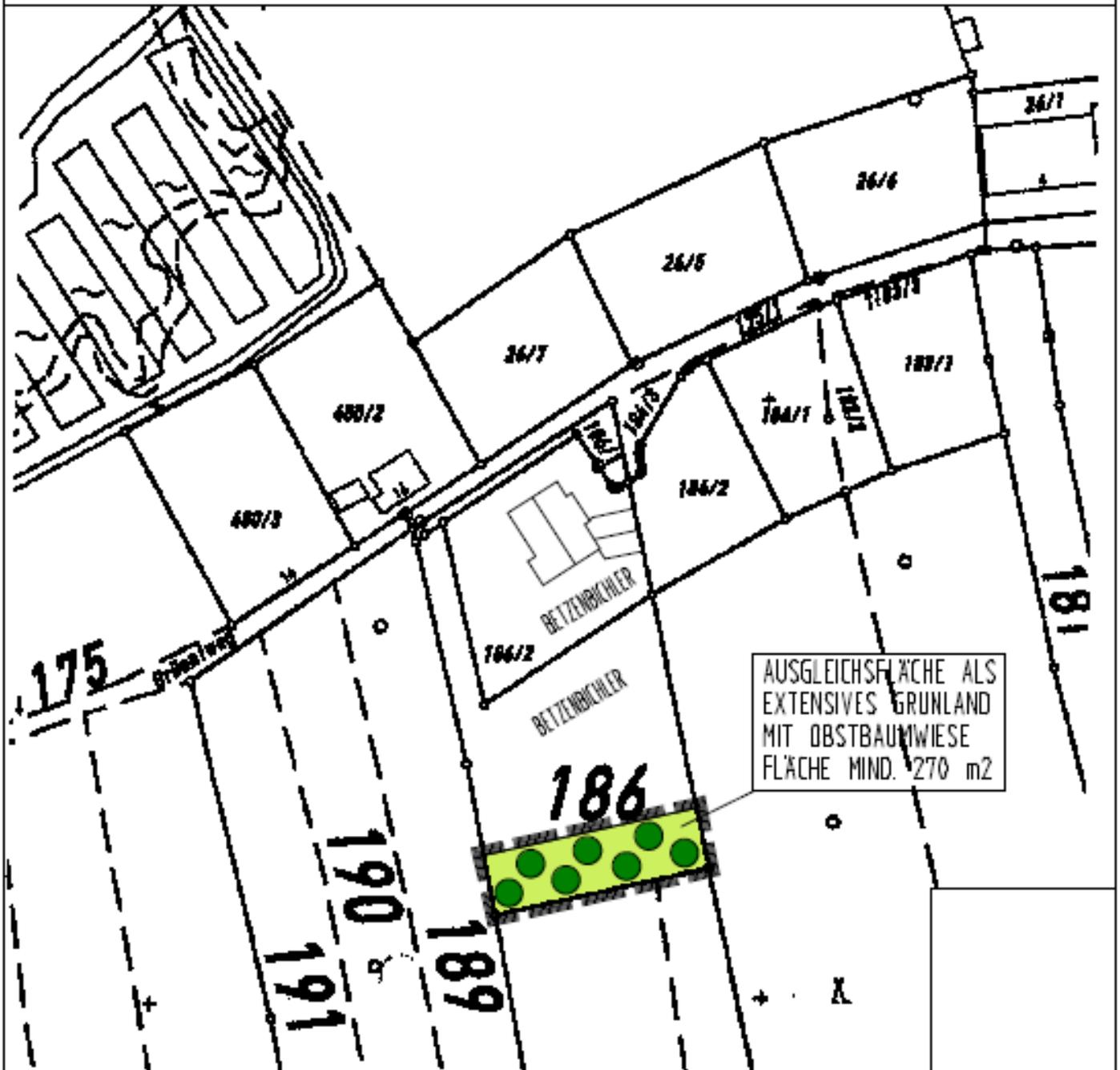
GRÜNPLAN

MASSTAB

1/1000

STAND

12.08.2013



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER ENBEZIEHUNGSSTÄTTE



ENBEZIEHUNGSBEREICH STÄTTE



AUSGLEICHSFLÄCHE NACH § 9 ABS.1 (20) BauGB



SCHUTZPFLANZUNG ZUR HOPFENANBAUFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT



BAUGRENZE NACH §23a ABS.1-3 BauNVO



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
GARAGEN UND NEBENGEBAUDE



PRIVATE GARTENFLÄCHE



BEFESTIGTE FLÄCHE WASSERDURCHLÄSSIG

WH

WOHNGEBAUDE

GA

GARAGEN UND NEBENGEBAUDE



FRSTRICHTUNG / VERBUNDLICH



ZU PFLANZENDE OBSTBÄUME ZUR ORTSBRANDEINGRUNUNG
UND AUF AUSGLEICHSFLÄCHEN



ZU PFLANZENDE STRÄUCHER ZUR ORTSBRANDEINGRUNUNG



OBSTBÄUME BESTAND ZU ERHALTEN

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :



GEBAUDE / BESTAND



GRENZE BEBAUUNGSBEREICH FNP



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

607/85

BEISPIEL : FLURNUMMER KATASTER

- 12 -

BEISPIEL : MASSANGABE IN METERN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS.4 S.1 NR.3 BauGB

PLANUNGSBEREICH: LANDKREIS FREISING, GEMEINDE RUDELZHAUSEN, ORTSTEILE ENZELHAUSEN + TEGERNBACH
GELTUNGSBEREICH: GEMARKUNG ENZELHAUSEN, FLUR-NR. 408/8 + 433 (TEIL)
GEMARKUNG TEGERNBACH, FLUR-NR. 188 (TEIL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 22.10.2012 DIE AUFSTELLUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEMÄSS §34 ABS.4, SATZ1, NR.3 BauGB BESCHLOSSEN.

RUDELZHAUSEN, 19.08.2013



Schickaneder
.....
SCHICKANEDER (1. BÜRGERMEISTER)

2. AUSLEGUNG

DIE AUSLEGUNG NACH §3, ABS.2 BauGB FÜR DEN ENTWURF DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG SAMT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 24.05.2013 WURDE DURCHFÜHRT VOM 05.07.2013 BIS 05.08.2013
DIE AUSLEGUNG WURDE VOM 26.06.2013 BIS 05.08.2013 ORTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT.

RUDELZHAUSEN, 19.08.2013



Schickaneder
.....
SCHICKANEDER (1. BÜRGERMEISTER)

3. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS §4, ABS.2 BauGB WURDE ZEITGLEICH MIT DEM VERFAHREN NACH §3, ABS.2 BauGB DURCHFÜHRT. DEN BEROHRTEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE IN DER ZEIT VOM 05.07.2013 BIS 02.08.2013 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

RUDELZHAUSEN, 19.08.2013



Schickaneder
.....
SCHICKANEDER (1. BÜRGERMEISTER)

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN HAT GEMÄSS §10, ABS.1 BauGB MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 12.08.13 DEN ENTWURF DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG IN DER FASSUNG VOM 12.8.13 UNTER ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

RUDELZHAUSEN, 19.08.2013



Schickaneder
.....
SCHICKANEDER (1. BÜRGERMEISTER)

5. BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG WURDE GEMÄSS §10, ABS.3 BauGB AM 20.08.13 ORTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT.

DIE EINBEZIEHUNGSSATZUNG MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÖBLICHEN DIENSTZEITEN IN DER GEMEINDEVERWALTUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.

DIE EINBEZIEHUNGSSATZUNG IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH. AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44+215 BauGB WURDE IN DER BEKANNTMACHUNG HINGEWIESEN.

RUDELZHAUSEN, 21.08.13



Schickaneder
.....
SCHICKANEDER (1. BÜRGERMEISTER)