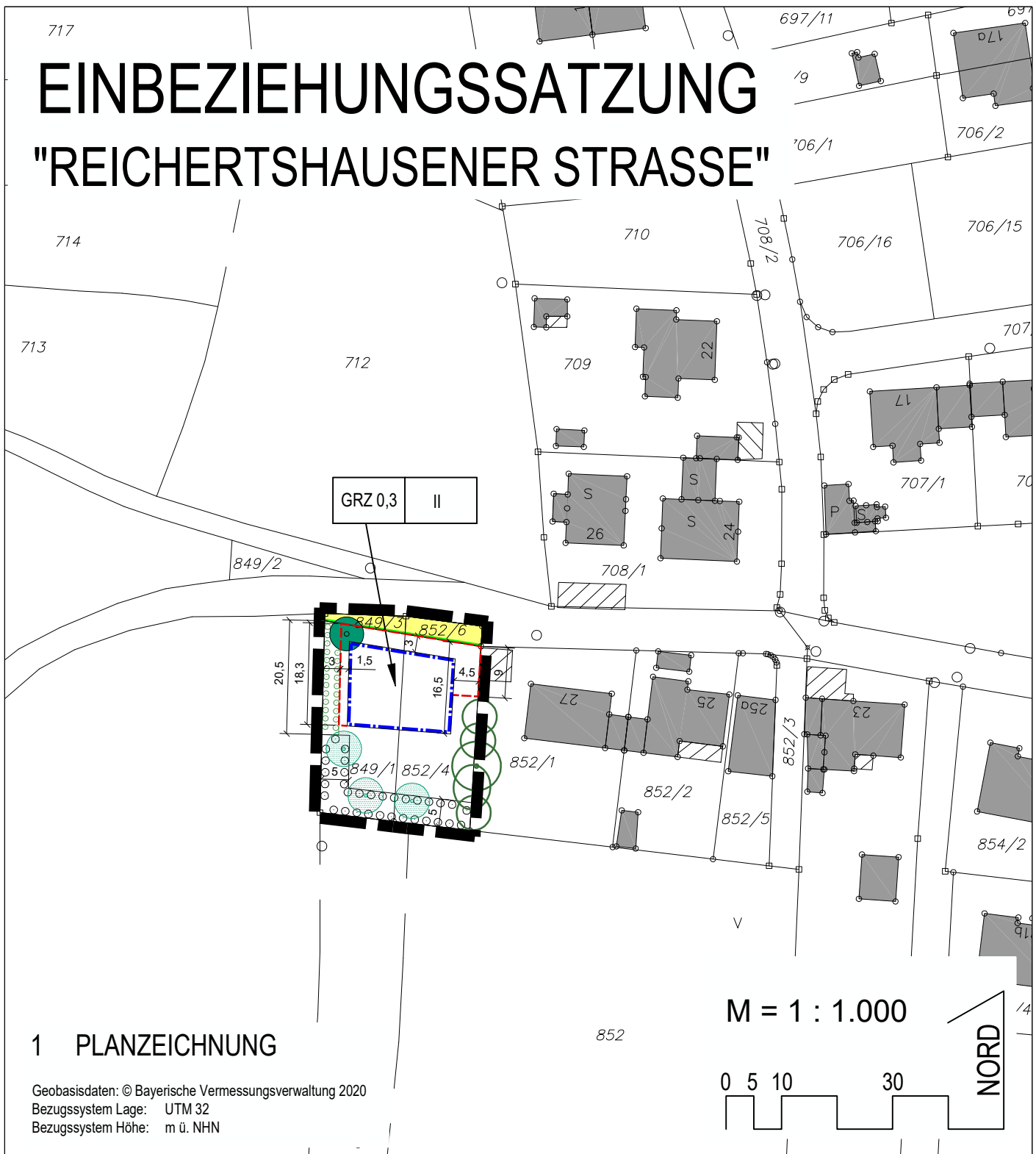


717

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "REICHERTSHAUSENER STRASSE"



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Paunzhausen im Landkreis Freising erlässt aufgrund:


- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung die

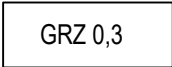
Einbeziehungssatzung "Reichertshausener Straße".


Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

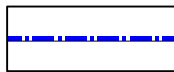
1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

2.1  maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3

2.2  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei Vollgeschosse)

3 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)



Baugrenze

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenze nur in der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Fläche (Bauraum für Garagen, Carports und Nebenanlagen) zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenze und außerhalb des Bauraums für Garagen, Carports und Nebenanlagen errichtet werden, sofern diese einen Abstand von mindestens 4,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze einhalten.

4 Bauliche Gestaltung (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

4.1 Dachform: Bei Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer zulässig.

4.2 Dacheindeckung: Bei Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind ausschließlich rote, rotbraune bzw. anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6 Vorsorgender Bodenschutz

Oberirdische Stellplätze und private Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

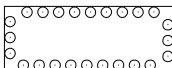
7 Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

7.1 Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes herzustellen.

7.2 Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

7.3 Privates Grün

7.3.1



Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist auf einer Länge von mindestens 25 m eine zweireihige Strauchhecke, bestehend aus heimischen Sträuchern, zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Auch können die Sträucher gruppenweise angeordnet werden. Die Anlage einer Schnitthecke ist unzulässig. Des Weiteren sind innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen drei heimische Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Mindestqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter den textlichen Hinweisen Pkt. 4 "Artenliste Sträucher" und Artenliste "Laubbäume" zu verwenden.

Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanz, Stammumfang 14-16 cm

zulässig sind regionaltypische Apfel-, Birn- und Kirschaumsorten

7.3.2



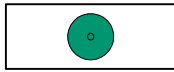
Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern ist auf der gesamten Länge eine einreihige Strauchhecke, bestehend aus heimischen Sträuchern, zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,0 m zu betragen. Die Anlage einer Schnitthecke ist zulässig.

Mindestqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter den textlichen Hinweisen Pkt. 4 "Artenliste Sträucher" zu verwenden.

7.3.3



Baum zu pflanzen

Es ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann von dem in der Planzeichnung festgelegten Baumstandort parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewichen werden.

Mindestqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter den textlichen Hinweisen Pkt. 4 "Artenliste Laubbäume" zu verwenden.

8

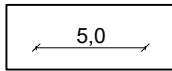
Einfriedungen:

Als Einfriedungen sind nur sockellose und transparente Zäune zulässig. Eine Bodenfreiheit von 0,1 m über der Geländeoberfläche ist zwingend einzuhalten.

9

Sonstige Festsetzungen

9.1



Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

9.2

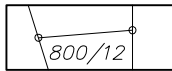


Bauraum für Garagen, Carports und Nebenanlagen

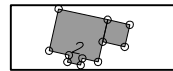
3 HINWEISE

1

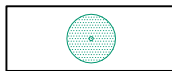
Hinweise durch Planzeichen



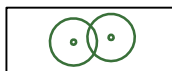
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 800/12



Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)



vorgeschlagener Baumstandort innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen



Gehölzbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
Zum Schutz des Gehölzbestandes wird auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Insbesondere sind im Wurzelschutzbereich (=Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) Aufschüttungen, Abgrabungen, bauliche Anlagen und das Abstellen und/oder Lagern von Materialien und Fahrzeugen dauerhaft zu unterlassen.

2

Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Wochenenden zu rechnen.

3

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan der dem Leistungsbild der HOAI entspricht und mindestens die Vorgaben der Bauvorlagenverordnung enthält (§7 Abs. 3 Nrn. 9, 12 und 15 BauVorIV) einzureichen.

4

Artenliste: Laubbäume

(Pflanzennamen bot./ dt.)

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| - Acer campestre/ Feldahorn | - Acer pseudoplatanus/ Bergahorn |
| - Acer platanoides/ Spitzahorn | - Betula pendula/ Hängebirke |
| - Carpinus betulus/ Hainbuche | - Quercus robur/ Stieleiche |
| - Sorbus aucuparia/ Eberesche | - Tilia cordata/ Winterlinde |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

Artenliste: Sträucher

(Pflanzennamen bot./ dt.)

- | | |
|---|--|
| - Berberis vulgaris/ Gewöhnliche Berberitze | - Cornus mas/ Kornelkirsche (schnittverträglich) |
| - Corylus avellana/ Hasel | - Crataegus monogyna/ Weißdorn |

- Crataegus oxyacantha/ Weißdorn
- Ligustrum vulgare/ Liguster (schnittverträglich)
- Rosa canina/ Hundsrose
- Viburnum lantana/ Wolliger Schneeball
- Cornus sanguinea/ Gemeiner Hartriegel (schnittverträglich)
- Prunus spinosa/ Schlehe
- Sambucus nigra/ Schwarzer Holunder

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

- 5 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige Ver- und/oder Entsorgungseinrichtungen sind außerhalb vorhandener Gehölzbestände vorzusehen. Die Pflanzbarkeit der festgesetzten Pflanzungen muss durch Freihalten des Standraums von Leitungen gewährleistet werden.
- 6 Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungen und schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das zuständige Landratsamt Freising zu verständigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.
- 7 Abwehrender Brandschutz
Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

4 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.19 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.21 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.10.20 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.21 bis 29.03.21 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.10.20 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.21 bis 29.03.21 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Paunzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.06.21 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.10.20 als Satzung beschlossen.
Gemeinde Paunzhausen, den 06.08.21

.....
Hans Daniel, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt
Gemeinde Paunzhausen, den 06.08.21

.....
Hans Daniel, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 29.07.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Paunzhausen, den 06.08.21

.....
Hans Daniel, Erster Bürgermeister

