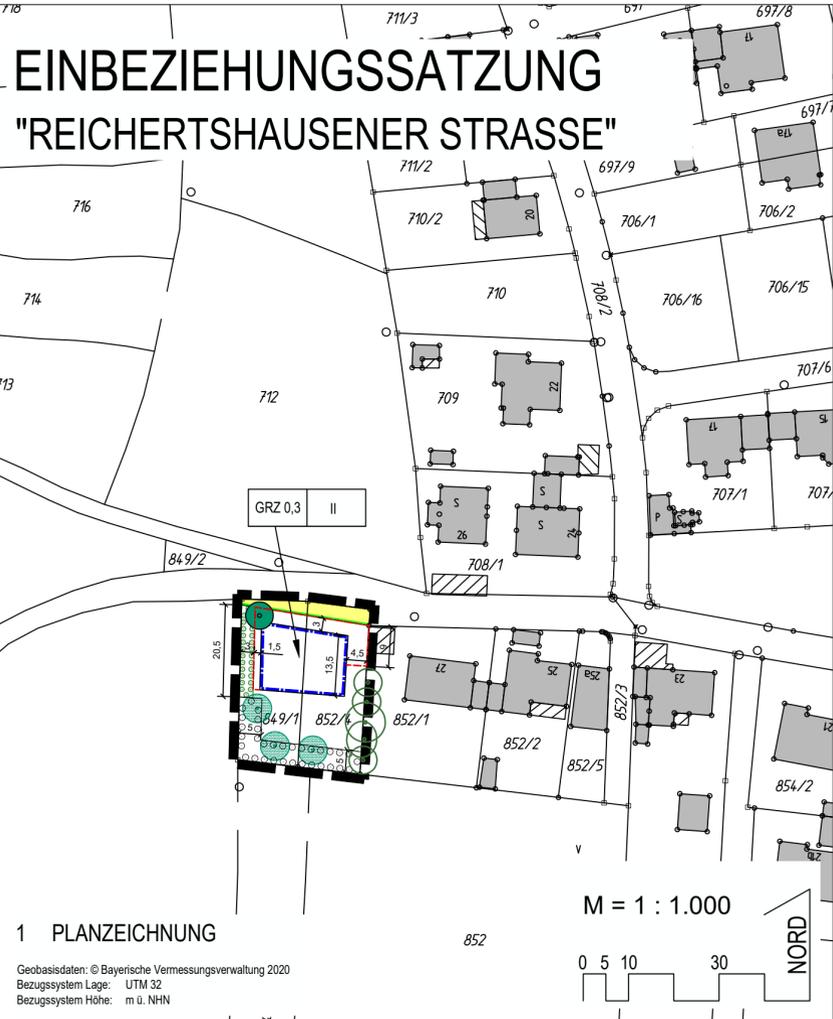


# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "REICHERTSHAUSENER STRASSE"



## 1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN

## 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 beigefügt.

## 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)<br>Baugrenze<br>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 (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1   |  | Dachform:<br>Bei Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.2   |  | Dacheindeckung:<br>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)<br>öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6     |  | Vorsorgender Bodenschutz<br>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<br>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.<br>Des Weiteren sind innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen drei heimische Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.<br>Mindestqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm<br>Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm<br><i>Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter den textlichen Hinweisen Pkt. 4 "Artenliste Sträucher" und Artenliste "Laubbäume" zu verwenden.</i><br>Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanz, Stammumfang 14-16 cm<br>zulässig sind regionaltypische Apfel-, Birnen- und Kirschaumsorten |
| 7.3.2 |  | Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern<br>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.<br>Mindestqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm<br><i>Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter den textlichen Hinweisen Pkt. 4 "Artenliste Sträucher" zu verwenden.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.3.3 |  | Baum zu pflanzen<br>zulässig ist ein heimischer Laubbaum. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann von dem in der Planzeichnung festgelegten Baumstandort parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewichen werden.<br>Mindestqualität: Hochstämme 3x verpflanz, Stammumfang (StU) 16-18 cm<br><i>Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter den textlichen Hinweisen Pkt. 4 "Artenliste "Laubbäume" zu verwenden.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8     |  | Sonstige Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8.1   |  | Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8.2   |  | 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 Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung<br>Zum Schutz des benachbarten Gehölzbestandes wird auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Demnach dürfen im Wurzelschutzbereich (=Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen und eine Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge etc. nicht erfolgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

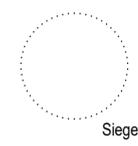
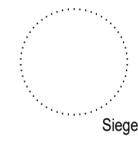
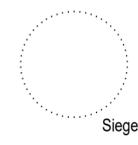
- |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Landwirtschaftliche Immissionen<br>Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen 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 Nm. 9, 12 und 15 BauVorV) einzureichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4 | Artenliste: Laubbäume (Pflanzennamen bot./ dt.)<br>- Acer campestre/ Feldahorn<br>- Acer platanoides/ Spitzahorn<br>- Carpinus betulus/ Hainbuche<br>- Sorbus aucuparia/ Eberesche<br>- Acer pseudoplatanus/ Bergahorn<br>- Betula pendula/ Hängebirke<br>- Quercus robur/ Steieleiche<br>- Tilia cordata/ Winterlinde<br>Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.<br><br>Artenliste: Sträucher (Pflanzennamen bot./ dt.)<br>- Berberis vulgaris/ Gewöhnliche Berberitze<br>- Corylus avellana/ Hasel<br>- Crataegus oxyacanta/ Weißdorn<br>- Ligustrum vulgare/ Liguster (schnittverträglich)<br>- Rosa canina/ Hundsrose<br>- Viburnum lantana/ Wolliger Schneeball<br>- Cornus mas/ Kornelkirsche (schnittverträglich)<br>- Crataegus monogyna/ Weißdorn<br>- Cornus sanguinea/ Gemeiner Hartriegel (schnittverträglich)<br>- Prunus spinosa/ Schlehe<br>- Sambucus nigra/ Schwarzer Holunder<br>Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen. |

## 4 VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Paunzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Paunzhausen, den .....
- .....  
Hans Daniel, Erster Bürgermeister
- Siegel
5. Ausgefertigt
- Gemeinde Paunzhausen, den .....
- .....  
Hans Daniel, Erster Bürgermeister
- Siegel
6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... 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 .....

.....  
Hans Daniel, Erster Bürgermeister



## GEMEINDE PAUNZHAUSEN LANDKREIS FREISING

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "REICHERTSHAUSENER STRASSE"

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 01.10.2020

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3074.011

Zeichnungsname: P:\Projekte\3074.011\4\_Bauleitplanung\3\_Bebauungsplan\3074.011\_EBS\_20200910.dwg