

# KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEMÄSS § 34 ABS.4 SATZ 1 NR.1+3 BauGB

DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN ERKLÄRT AUFGRUND DES § 34 ABS.4 SATZ 1 NR.1+3 BAUGESETZBUCH (BauGB) I.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I 24/1), 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 (BGBl. S. 796), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 07.08.2003 (BGBl. S. 497) FOLGENDE

## KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### FESTSETZUNG DURCH TEXT :

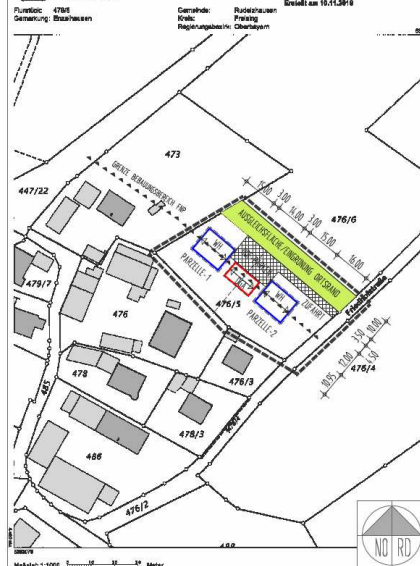
- 1. GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG**  
DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSBEREICH WERDEN GEMÄSS DEN DARSTELLUNGEN IN DEN PLANTEILEN MASSSTAB 1/1000 = 1/2000 FESTGESETZT UND ERGÄNZT. DIE PLANTEILE SIND BESTANDTEILE DIESER SATZUNG. DAS VOM GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG ERFASSTE GRUNDSTÜCK FL-NR. 476/5 WIRD DAMIT IN DEN ZUSAMMENHÄNGEND BEBAUTEN BEREICH DES ORTSTEILES IGLSDORF EINBEZOGEN.
- 2. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM SATZUNGSBEREICH**  
INNERHALB DER IN §1 FESTGESETZTEN GRENZEN DIESER SATZUNG RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN NACH §29 BauGB AUSSCHLIESSLICH NACH §34 BauGB.
- 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM EINBEZIEHUNGSBEREICH**  
(1) DER EINBEZIEHUNGSBEREICH WIRD ALS DORFGEBIET IMFESTGESETZT.  
(2) IM EINBEZIEHUNGSBEREICH SIND NUR WOHNEBÜRO- UND WERKSTÄTTEN-ARTIG DARGESTELLTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.  
(3) DIE ZULÄSSIGE WÄNDHOHE DER WOHNEBÜRO- UND WERKSTÄTTEN-ARTIGEN BAUGRENZEN IM EG BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE DACH/WAND DARF MAXIMAL BETRAGEN: BEI BAUWEISE E=0 4,50 M UND BEI BAUWEISE E=1 6,50 M.  
(4) DIE ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG DER HAUPT- UND NEBENGEBAUDE DARF MAXIMAL BETRAGEN: BEI BAUWEISE E=0 43° UND BEI BAUWEISE E=1 27° 15' JE WOHNEBÜRO SIND MAXIMAL 1 WOHNHEITEN ZULÄSSIG.
- 4. BEFESTIGTE FLÄCHEN IM EINBEZIEHUNGSBEREICH**  
BEFESTIGTE FLÄCHEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN. ES IST SICHERZUSTELLEN, DASS DURCH DIE NEU VERLEGELTEN FLÄCHEN KEINE NEGATIVEN AUSWIRKUNGEN FÜR DIE NACHBARGRUNDSTÜCKE ENTSTEHEN UND KEINE BESCHLEUNIGUNG DES ABWASSERABFLUSSES ENTSTEHT.
- 5. EINFRIEDUNGEN IM EINBEZIEHUNGSBEREICH**  
EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE SIND SOCKELLOS AUSZUFÜHREN UND ZU HINTERGEHENDEN GARTENMAUERN SIND UNZULÄSSIG.
- 6. PRIVATE GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN IM EINBEZIEHUNGSBEREICH**  
PRIVATE GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN SIND ÜBERWEGEND ALS WIESEN-, PASEN- ODER PFLANZFLÄCHEN ZU ERHALTEN. BEFESTIGUNGEN ODER BAULICHE ANLAGEN SIND NUR UNTERGEORDET ZULÄSSIG.
- 7. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH FÜR DIE EINBEZIEHUNGSFLÄCHEN**  
DIE NOTWENDIGEN AUSGLEICHSFLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT WERDEN AUF DEM GRUNDSTÜCK FLUR-NR. 476/6 DER GEMARKUNG ENDELHAUSEN FESTGESETZT. DIE FESTGESETZTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN SIND VOR DER BEBAUUNG DES EINBEZIEHUNGSBEREICHES IM GRUNDBUCH ZUGUNSTEN DES FREISTAATES BAYERN ODER DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN DINGLICH ZU SICHERN. DIE AUSWESENEN FLÄCHEN SIND GEMÄSS PFLANZLISTEN MIT EINZELBAUMEN UND MESSOPHILLEN GEMESCHEN ZU BEPFLANZEN, EXTENSIV ZU WÜTZEN UND GEGEN VERBÜSS ZU SCHÜTZEN. GEMISCHTE FLÄCHEN SIND ALS WIESENFLÄCHEN ZU BEHALTEN. EINFRIEDUNGEN SIND UNZULÄSSIG. FÜR DIE BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN SIND VERBODEN IM WINTER JÄHRLICHE PFLEGESCHNITTE DURCHZUFÜHREN. GEHÖLZFLÄCHEN SIND ZWEIFAL JÄHRLICH ZU MÄHEN, DAS MÄHGRÜS IST ZU ENTFERNEN. ZUSÄTZLICH IST NACH ERFORDBERNS EINE SPRINKRÄUTERBEKÄMPFUNG DURCHZUFÜHREN.
- 8. ORTSANDEINGRUNDUNG IM EINBEZIEHUNGSBEREICH**  
DIE ORTSANDBEREICHE SIND ZUR FREIEN LANDSCHAFT WIRKSAM EINZUGRUNDEN UND MIT EINZELBÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.
- 9. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER IM EINBEZIEHUNGSBEREICH**  
SÄMTLICHE BEPFLANZUNGEN IM EINBEZIEHUNGSBEREICH UND AUF DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN SIND AUS DER VORGEgebenEN PFLANZLISTE ZU WÄHLEN UND IN DER ENTSPRECHENDEN PFLANZLISTE UND PFLANZLISTE HERZUSTELLEN. ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST BEI BAUMPFLANZUNGEN EIN GRENZABSTAND VON MINDESTENS 4m, BEI SONSTIGEN GEHÖLZPFLANZUNGEN EIN GRENZABSTAND VON MINDESTENS 2m EINZUHALTEN.
- 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. FRIEDLICHENGESTALTUNGSPLAN**  
MIT DEM BAUANTRAG ODER EINZELBAUVERHABEN IM EINBEZIEHUNGSBEREICH IST EIN QUALIFIZIERTER FRIEDLICHENGESTALTUNGSPLAN ENTSPRECHEND DEM MERKBLATT DES LANDRATSAMTES FREISING EINZUBEREICHEN.
- 2. OBERFLÄCHEN- UND NIEDERSCHLAGSWASSER**  
OBERFLÄCHEN- UND NIEDERSCHLAGSWASSER IST NACH MÖGLICHKEIT AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IN DER FLACHE ODER IN MULDEN ZU VERSICKERN. EINE EINLEITUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS IN DAS GRUNDWASSER ODER SICHERSCHACHTE IST NUR UNTER EINHALTUNG DER GEGENSTÄNDLICH VORAUSSATZEN MÖGLICH. IST EINE VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GRUNDSATZLICH NICHT MÖGLICH, IST DIESES GETRENNT VOM SCHMUTZWASSER ODER VORLÄUFER IN EIN OBERFLÄCHENWASSER EINZULEITEN. DAZU IST EINE WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG EINZULEGEN. DIE GEGENSTÄNDLICH VORSCHRIEBEN UND TECHNISCHEN REGELN ZUR BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (DWA-4/138, DWA-M/53, Nw/FRE, TRENGW, TRENGDI) SIND EINZUHALTEN. DEREN ANWENDBARKEIT IST VOM BAUVERBER EIGENVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN.
- 3. SCHUTZFLÄCHEN NATUR UND LANDSCHAFT**  
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT DÖRFEN DURCH DIE ERWEITERTE, GEPLANTE BEBAUUNG NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
- 4. AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
DIE NOTWENDIGEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND AUF DEN AUSWESENEN FLÄCHEN HERZUSTELLEN. DIE VORGABEN DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFREGELUNG IN DER BAUEITZUNG SIND ZU BEACHTEN. MASSNAHMEN ZUR SICHERSTELLUNG EINES EXTENSIVEN GRÜNLANDES AUS DEM BESTEHENDEN ACKERLAND DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN NICHT UMZUHT, UM DEN AUSTAUSCH MIT DER UMGEBENDEN LANDSCHAFT ZU GEWÄHRLEISTEN. DIE DINGLICHE SICHERUNG ERFOLGT OBER EINE ENTRAGUNG IM GRUNDBUCH ZUGUNSTEN DES FREISTAATES BAYERN. NACH SATZUNGSBESCHLUSS IST DIE AUSGLEICHSFLÄCHE AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ ZU MELDEN.
- 5. BAU- UND ERSCHEINUNGSMASSNAHMEN**  
GEPLANTE BAU- UND ERSCHEINUNGSMASSNAHMEN SIND DEN ZUSTÄNDIGEN VERSORGNUNGSTRÄGERN MINDESTENS 3 MONATE VOR BAUBEGINN MITZUTEILEN.
- 6. ATTLASTEN**  
FESTGESTELLTE BODENVERUNREINIGUNGEN UND ERKENNBARE ATTLASTEN SIND UNVERZÜGLICH AN DAS LANDRATSAMT FREISING, S6 ATTLASTEN ZU MELDEN.
- 7. BODENDENKMÄLER**  
WÄHREND DER BAUPHASEN ZUTAGE TRETTENDE BODENDENKMÄLER SIND NACH ART.8 ABS.1+2 DSchG UNVERZÜGLICH AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE IM LANDRATSAMT FREISING ZU MELDEN.

# LAGEPLAN

MASSTAB 1/1000  
STAND 23.01.2017



# GRÜNDORDNUNG

MASSTAB 1/1000  
STAND 23.01.2017



# ORTSPLAN

MASSTAB 1/2000  
STAND 23.01.2017



### FESTSETZUNGSBEREICH DURCH PLANZEICHNER :

- GRÜNE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG
- EINBEZIEHUNGSBEREICH SATZUNG
- KLARSTELLUNGSBEREICH SATZUNG
- AUSGLEICHSFLÄCHE NACH § 9 ABS.1(2) BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG / DORFGEBIET
- BAUWEISE NACH § 20 ABS.4 BauGB
- UMBRÖNDUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
- PRIVATE GARTENFLÄCHE WIESEN/PASEN
- BEFESTIGTE FLÄCHE WASSERDURCHLÄSSIG
- WOHNEBÜRO
- GA GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
- FRIEDTRITTSMAß / VERBODEN
- ZU PFLANZENGEPLÄNZE ZUR ORTSANDEINGRUNDUNG UND AUF AUSGLEICHSFLÄCHEN
- BAUMARTENLISTE H / STAMMANFANG 2-14 cm
- P PRUNUS AVALA VORLEIBSDE
- A ACER CAMPESTRIS FELDHORN
- C CARYLUS BETULUS HAINBUCHE
- STRUCH- UND HEDEPFLANZUNG ZUR ORTSANDEINGRUNDUNG UND AUF AUSGLEICHSFLÄCHEN
- PFLANZLISTE STRA 18 80/100
- PFLANZBESTAND 15 x 15 m AUF LUCHE
- 18 CORNUS SARGANEA ROTHER HARTBEER
- 19 CORNYLUS AVELLANA HASSELNUSSE
- 20 LIGUSTRUM VULGARE LIGUSTER
- 21 LORBERUS PRUNASTRUM ROTE HEDEHORNDE
- 22 FRAXUS SPINOSA SCHLEHE
- 23 ROSA ARVENSIS FELDROSE
- 24 ROSA CANINA HAINROSE
- 25 VIBURNUM EPLIUS GEW. SCHNEEBALL
- OBSTBAUM BESTAND ZU ERHALTEN
- BRUNNE BESTAND ZU ERHALTEN

### HINWEISE DURCH PLANZEICHNER :

- GERÄUDE / BESTAND
- ACKERFLÄCHE BESTAND INTENSIV BEWIRTSCHAFTET
- GRENZE BEHALDUNGSBEREICH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GEGENSTÄNDEN
- BEISPIEL: FLURKAMMER KATASTER
- BEISPIEL: MASSANGABE IN METERN

# KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEMÄSS § 34 ABS.4 SATZ 1 NR.1+3 BauGB

PLANNUNGSBEREICH: LANDKREIS FREISING, GEMEINDE RUDELZHAUSEN, ORTSTEIL IGLSDORF  
GELTUNGSBEREICH: GEMARKUNG ENDELHAUSEN, FLUR-NR. 476/5 + 476/6 (TEIL)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE DER GEMEINDE RÄT IN SEINER SITZUNG VOM 22.10.2012 DIE AUFSTELLUNG DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEMÄSS § 34 ABS.4 SATZ 1 NR.1+3 BauGB BESCHLIESSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE WURDE VOM 28.12.2016 BIS 17.01.2017 ORTSBUCH BEKANNTMACHT.

25. Jan. 2017

RUDELZHAUSEN

*Miltenburg*  
SIECKMÄNDER (1. BÜRGERMEISTER)

2. AUSLEGUNG DER AUSLEGUNG NACH §3 ABS.2 BauGB FÜR DEN ENTWURF DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG SAMT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 21.12.2016 WURDE DURCHFÜHRT VOM 06.12.2016 BIS 09.01.2017 DIE AUSLEGUNG WURDE VOM 28.12.2016 BIS 17.01.2017 ORTSBUCH BEKANNTMACHT.

25. Jan. 2017

RUDELZHAUSEN

*Miltenburg*  
SIECKMÄNDER (1. BÜRGERMEISTER)

3. BETRIEGLICH TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE DIE BETRIEGLICH TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE GEMÄSS §4 ABS.2 BauGB WURDE ZUGLEICH MIT DEM VERFAHREN NACH §3 ABS.2 BauGB DURCHFÜHRT. DEN BETRIEGLICH TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE WURDE IN DER ZEIT VOM 30.11.2016 BIS 09.01.2017 BELIEBIG ZUR STELLUNGNAHME GEBODEN.

25. Jan. 2017

RUDELZHAUSEN

*Miltenburg*  
SIECKMÄNDER (1. BÜRGERMEISTER)

4. SATZUNGSBESCHLUSSE DER GEMEINDE RÄT HAT GEMÄSS §10 ABS.1 BauGB MIT BESCHLUSS DES GEMEINDE RATES VOM 23.01.2017 DEN ENTWURF DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG IN DER FASSUNG VOM 23.01.2017 UNTER ABWÄGUNG DER UMGEBUNGEN STELLUNGNAHMEN UND ANGEHÖREN IN §10 SATZUNG BESCHLIESSEN.

25. Jan. 2017

RUDELZHAUSEN

*Miltenburg*  
SIECKMÄNDER (1. BÜRGERMEISTER)

5. BEKANNTMACHUNG DER SATZUNGSBESCHLUSSE DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG WURDE GEMÄSS §10 ABS.3 BauGB AM 28.01.2017 ORTSBUCH BEKANNTMACHT.

26. Jan. 2017

RUDELZHAUSEN

*Miltenburg*  
SIECKMÄNDER (1. BÜRGERMEISTER)



# KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "FRIEDHOFSTRASSE"

## GEMEINDETEIL IGLSDORF GEMEINDE RUDELZHAUSEN / LANDKREIS FREISING

EINBEZIEHUNGSBEREICH: FLURNUMMER 476/5 + 476/6 (TEIL)  
GEMARKUNG: ENDELHAUSEN  
PLANSTAND: GEZEICHNET: 21.12.2016  
GEÄNDERT: 23.01.2017

UNTERSCHRIFT: PLANFERTIGER  
PLANUNGSSTRÄGER

PLANFERTIGER: DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT CAROL LORENZ  
ZIEGLEISTRASSE 5, 84072 AU/HALLERTAU  
TEL: 08752/7639 + FAX: 08752/7942