

LAGEPLAN M 1: 1000

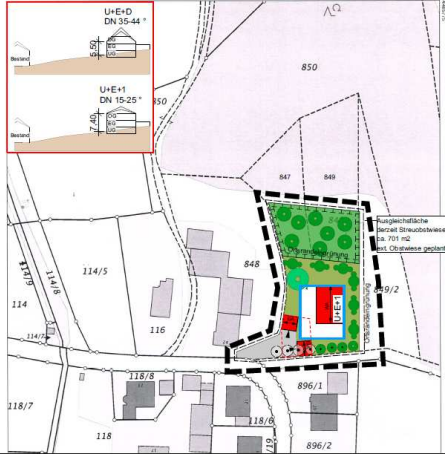


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
Domberg 20
85354 Freising

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
Erstellt am 16.01.2016

Gemeinde: Ruelzhausen
Kreis: Freising
Regierungsbezirk: Oberbayern



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ruelzhausen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.10.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003, (GVBl. S. 497) folgende Einbeziehungssatzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des städtischen Geltungsbereiches
- Baugrenze (§ 23 a Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- Bauraum für Garagen/Stellplätze/Carports
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Finstreichung für Wohnhaus
- Finstreichung für Garage
- Gebäudevorschlag
- Bäume Bestand (Obstbaum)
- Bäume zu pflanzen (Ortstrandgrünung)
- Obstbäume zu pflanzen (Obstwiese)
- Sträucher zu pflanzen (Ortstrandgrünung)
- Bäume zu entfernen (Obstbaum)
- Gartenfläche/private Grünfläche
- Pfasterbelag wasserdurchlässig
- Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bodendenkmalfund (Körpergrab)

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- überplante Grundstückfläche

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- § 1 Geltungsbereich**
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000 und M 1:2000) darzustellenden festgelegt und angedeutet. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung. Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Teilflächen der Flurstücke 847 u. 849 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tegernbach, Bereich "Tegernbach Nord-Ost" einbezogen.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
- § 3 Festsetzungen innerhalb der einbezogenen Gebiete (Fl. Nr. 847 u. 879 Teilflächen)**
Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- (1) Wohngebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
(2) Die zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden beträgt bei einer Bebauung mit U+E+D taleiftig max. 5,50 m, bei einer Bebauung von U+E+1 taleiftig max. 7,40 m. Sie wird gemessen ab Oberkante bestehendes Gelände taleiftig bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut.
(3) Die zulässige Dachneigung für Wohngebäude beträgt bei U+E+D: 35-44°, bei U+E+1: 15-25°.
(4) Anzahl der Wohneinheiten: Maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude
- § 4 Zufahrten und Stellplätze**
Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicherzustellen, dass durch die neu veriegelten Flächen keine Abflutbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.
- § 5 Einfriedungen**
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind sockellos auszuführen.
- § 6 Private Grünflächen**
Ausgewiesene private Grünflächen sind als Wiesen oder Rasen zu erhalten. Bauliche Anlagen einschließlich Nebengebäuden sind hier unzulässig. Die Eingrünung mit Hecken und Einzelbäumen erfolgt auf den privaten Grünflächen (Fl. Nr. 847 u. 849 Teilfläche).
- § 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich:**
Festsetzungen für dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche) auf einer Teilfläche der Flurstücke Nr. 847 und 849, Gem. Tegernbach. Die ausgewiesenen Flächen sind gemäß Planzeichen mit Obstbäumen zu bepflanzen und als extensive Grünland zu entwickeln. Gehölzfreie Flächen sind als Wasserflächen jährlich zwei mal zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngergaben ist zu verzichten. Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- § 8 Strauch- und Baumpflanzgebot**
Sämtliche Bepflanzungen sind aus nachfolgender Liste zu wählen:
Bäume (Obstbäume und Gehölz)
Pflanzqualität: H Zev. m. B. STU 8-10
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Eiche
Obstbäume
- Festgesetzte Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:
Pflanzqualität: Sträucher 3-4 Tr., 80-100 cm, Strauchpflanzung dreireihig, Pflanzabstand 1,5x 1,5 m verteilt auf Lücke
Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguinea - Hainbergel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenlärche
Sambucus nigra - Holunder
- Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.
- § 9 In-Kraft-Treten**
Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

D.) HINWEISE DURCH TEXT:

- a) **Freiflächengestaltungsplan**
Mit dem Baunutzungsplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising einzuziehen.
- b) **Oberflächenwasser**
Oberflächenwasser und Regenwasser ist gemäß der "Verordnung über die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFrEV)" sowie den "Technische Regeln zum schädlichen Entstehen von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)" zu behandeln.
- c) **Schutzflächen**
"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.
- d) **Ausgleichsmaßnahmen**
Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Flur Nr. 847 und 849 (Teilfläche) ausgeführt (siehe dazu "Naturschutzrechtliche Eingriffregelung in der Bauleitplanung"). Die dringliche Sicherung erfolgt über eine Eintragung im Grundbuch zwischen Freistaat Bayern und Verursacher.
Nach Satzungsbeschluss ist die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu melden. Bezüglich Meldung der Ausgleichsflächen hat die untere Naturschutzbehörde (UNB) Freising die Möglichkeit, die Flächen direkt online in die Datenbank einzutragen und zu digitalisieren.
Maßnahmenziel:
Ziel der Maßnahme ist die Erstellung eines extensiven Grünlandes mit Streubestand. Die Eingrünung des Ortsteiles setzt die Eingrünung durch den vorhandenen Gehölzbestand fort und rundet diese ab. Die Ausgleichsfläche wird nicht umzäunt, um einen Austausch mit der umgebenden Landschaft zu gewährleisten.
- e) **Denkmalschutz**
Für Bodendenkmalfunde jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7,1 DSO-G notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- f) **Alltäten**
Sollten -wieder Erwarten- im Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41 unverzüglich zu informieren

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ruelzhausen hat in der Sitzung vom 25.04.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Tegernbach-Ringstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Tegernbach-Ringstraße“ in der Fassung vom 17.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2016 bis 05.12.2016 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Tegernbach-Ringstraße“ in der Fassung vom 17.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2016 bis 05.12.2016 öffentlich ausgestellt.
- Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung wurde die Planung hinsichtlich der Zufahrt und der Lage der Gebäude geändert. Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung „Tegernbach-Ringstraße“ in der Fassung vom 23.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2017 bis 09.03.2017 erneut beteiligt.
- Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung wurde die Planung hinsichtlich der Zufahrt und der Lage der Gebäude geändert. Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung „Tegernbach-Ringstraße“ in der Fassung vom 23.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2017 bis 09.03.2017 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Ruelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2017 die Einbeziehungssatzung „Tegernbach-Ringstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2017 als Satzung beschlossen.

den 23. März 2017
Ruelzhausen (Siegel)
Konrad Schickaneder
Konrad Schickaneder
Erster Bürgermeister

den 23. März 2017
Ruelzhausen (Siegel)
Konrad Schickaneder
Konrad Schickaneder
Erster Bürgermeister

den 06. April 2017
Ruelzhausen (Siegel)
Konrad Schickaneder
Konrad Schickaneder
Erster Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "TEGERNBACH - RINGSTRASSE" M 1: 1000

GEMEINDE RUELZHAUSEN LANDKREIS FREISING REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



Planung: 20.03.2017

BERND KIEFERL
ARCHITECT VDA, DIPL.-ING. (FH)
MAX-SCHÜTZENBERG-STRASSE 2
84104 RUELZHAUSEN-TEGERNBACH

STEFAN REISCH
DIPL.-ING. (FH) Landschaftsarchitekt
KREUZ 11
84104 RUELZHAUSEN

Tel. 08752 - 910 451
Fax: 08754 - 910 999
email: reisch@gartenplan.info

Tel. 08752 - 911 707
Fax: 08752 - 911 788
email: info@kieferl.de

Planungsbüro GARTENPLAN
Grünplanungsbüro
Kreuz 11
84104 Ruelzhausen
Tel. 08752 - 911 707
Fax: 08752 - 911 788
email: info@gartenplan.info

LAGEPLAN M 1: 2000

