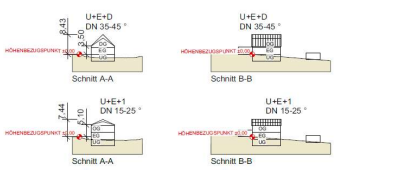
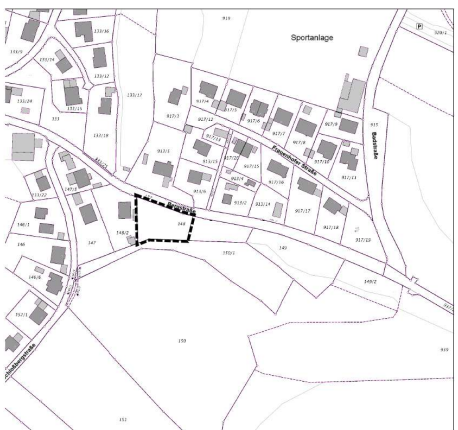


LAGEPLAN M 1: 1000



SYSTEMSCHNITTE M 1: 1000



LAGEPLAN M 1: 2000

**A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze (§ 23 a Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- Festrichtung für Wohnhaus
- Festrichtung für Garage
- Baume Bestand (Obstbäume)
- Bäume zu pflanzen (Ortstrandeingrünung)
- Obstbäume zu pflanzen (Obstweide)
- Sträucher zu pflanzen (Ortstrandeingrünung)
- Gartenfläche
- Pflasterbelag wasserundurchlässig
- Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Gehölzsaum
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- überplante Grundstücksfläche

**C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- § 1 Geltungsbereich**  
 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden wie im beigefügten Lageplan (M 1:1000 und M 1:2000) dargestellt festgelegt und ergänzt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung. Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Teilflächen der Flurstücke 148 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tegernbach, Bereich "Bergstraße" einbezogen.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**  
 (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die städtebaurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
- § 3 Festsetzungen innerhalb der einbezogenen Gebiete (Fl. Nr. 148 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 max. 3,50 m und bei einer Bebauung von U+E+1 max. 6,10 m. Sie wird gemessen ab Oberkante des dargestellten Höhenbezugs an der Straße (+0,00) bis Schrägpunkt Wand-Dachstuhl.
  - (3) Zulässige Grundfläche (GF): Maximal 120 m<sup>2</sup>.
  - (4) Die zulässige Dachneigung für Wohngebäude beträgt bei U+E+D 35-45°, bei U+E+1 15-25°.
  - (5) Anzahl der Wohneinheiten: Maximal 2 Wohneinheiten.
- § 4 Zufahrten und Stellplätze**  
 Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicherzustellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen. Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudelzhausen in der jeweils gültigen Fassung erforderlich.
- § 5 Einfriedungen**  
 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind soweit auszuführen.
- § 6 Private Grünflächen**  
 Ausgewiesene private Grünflächen sind als Wiesen oder Rasen zu erhalten. Bauliche Anlagen einschließlich Nebengebäuden sind hier unzulässig.
- § 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**  
 Festsetzungen für dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche) auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 148, Gem. Tegernbach. Die ausgewiesenen Flächen sind, wie in der Naturschutzrechtlichen Eingriffregelung dargestellt, herzustellen und zu pflegen.
- § 8 Strauch- und Baumpflanzgebot**  
 Sämtliche Befragten sind das nachfolgender Liste zu wählen:  
 Bäume (Obstweide und Garten):  
 Pflanzqualität: 14-Zer, m B, SUJ 8-10  
 - Esche  
 - Eiche  
 - Obstbäume  
 - Fraxinus excelsior  
 - Quercus robur  
 - Obstbäume
- Mit den Baumpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände (4m zu angrenzenden landwirtschaftl. Grundstücken) einzuhalten.
- Festgesetzte Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:  
 Pflanzqualität: Sträucher 3-4 Tr., 80-150 cm, Strauchpflanzung dreihellig, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m vertikal auf Längs:  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Cornus sanguinea - Hainleutgers  
 Corylus avellana - Hasel  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Sambucus nigra - Holunder
- § 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) **Freiheitsgestaltungsgleichen**  
 Mit dem Bauvertrag ist ein qualifizierter Freilichtgestaltungsgleichen entsprechende dem Merkblatt des Landratsamtes Freising einzuziehen.
- b) **Oberflächenwasser**  
 Oberflächenwasser und Regenwasser ist gemäß der "Verordnung über die erdunfallfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWReFr)", sowie den "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW)" zu behandeln.
- Hang und Schichtenwasser:  
 Es muss mit Hang und Schichtenwasser gerechnet werden. Das Bauvorhaben ist entsprechend zu sichern. Unterliegende Baugrundstücke dürfen durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.
- 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 auf der Fl. Nr. 148 (Teilfläche) ausgeführt (siehe dazu "Naturschutzrechtliche Eingriffregelung in der Bauplanung"). Die dingliche 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.  
 Maßnahmenziel:  
 Ziel der Maßnahme ist die Erstellung eines extensiven Grünlandes aus dem bestehenden Ackerland. Die Eingrünung des Ortrandes rundet die Eingrünung ab. Die Ausgleichsfläche wird nicht umzäunt, um einen Austausch mit der umgebenden Landschaft zu gewährleisten.
- e) **Altlasten**  
 Sollen - wider Erwarten - in Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Ausbaurmaßnahmen Bodenunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising Sachgebiet 41 unverzüglich zu informieren.
- f) **Denkmalschutz (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG)**  
 Sollen bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend davon unterrichtet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- g) **Erschließung**  
 Telekommunikation:  
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Strom:  
 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungslinien", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planungskunft einzuziehen.
- Wasser:  
 Die genaue Lage der Wasserleitung ist nicht bekannt.

- h) Auf Grund der Nähe zum angrenzenden Wald ist eine Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste für Gebäude und Bewohner nicht ausgeschlossen werden. Um Rechtsstreitigkeiten im Schadensfall zu vermeiden und gegen den Bauherrn eine Haftungsverzinsung zugunsten des Waldbesitzers unterzeichnen zu lassen, aufgrund der Gefährdungslage ist auch ein verstärkter Dach- ausbau angebracht.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2017 den Entwurf der Einbeziehungssatzung "Tegernbach-Bergstraße" gebilligt und deren Auslegung beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren.
  2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Tegernbach-Bergstraße" in der Fassung vom 24.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2017 bis 06.06.2017 beteiligt.
  3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Tegernbach-Bergstraße" in der Fassung vom 24.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2017 bis 06.06.2017 öffentlich ausgestellt.
  4. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.07.2017 die Einbeziehungssatzung "Tegernbach-Bergstraße" in der Fassung vom 03.07.2017 als Satzung beschlossen.
  5. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Tegernbach-Bergstraße" wurde am 03.07.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Tegernbach-Bergstraße" ist damit in Kraft getreten.
03. Juli 2017  
 Rudelzhausen,   
 Axel Schickelbauer  
 Erster Bürgermeister

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
**"TEGERNBACH - BERGSTRASSE"**  
**M 1: 1000**

GEMEINDE RUDELZHAUSEN	LANDKREIS FREISING	REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
--------------------------	-----------------------	--------------------------------



Planung  
 Tegernbach, 19.06.2017



Planerfassung:  
 Geplannungsplatz:  
  
**STEFAN REICH**  
 DIPL.-ING. (FH) Landschaftsarchitektur  
 KREUTH 1  
 84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH