

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEROLSBACH NR. 4 "MÜNCHENER STRASSE"



## PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gerolsbach erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
  - des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO),
  - des Art. 23 Gemeindeordnung (GO),
  - der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
  - und der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

folgende Einbeziehungssatzung Gerolsbach Nr. 4 "Münchener Straße":

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (Teilflächen der Fl.Nrn. 53 und 53/3, Gemarkung Gerolsbach) sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche ① (Einbeziehungssatzung) und ② (Ausgleichsfläche).

1.2 Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ① werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gerolsbach einbezogen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Darüber hinaus sind gelten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise.

2. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 max. zulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 200 qm

3.2 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,4 überschritten werden. Die bereits befestigten Zufahrtsflächen der Fl.Nr. 53 innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nrn. 53 und 53/3 sind dabei nicht anzurechnen.

3.3 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II = 2 Vollgeschosse

3.4 max. zulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 4,50 m

Die max. zulässige Wandhöhe ist traufseitig zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut..

3.5 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. bei 468,00 m ü. NHN liegen.

4. Baugrenze

Abstandsflächen sind gem. BayBO Art 6 sind einzuhalten. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

5. Bauweise



Es wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser

6. Bauliche Gestaltung

Als Dachform sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28° - 42° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind darüber hinaus auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun oder als extensives Gründach auszuführen. Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,10 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, Mauern oder Formschlitzen sind unzulässig. Einfriedungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind unzulässig.

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen.

9. Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.)

10. Grünordnung

10.1 Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche (abzüglich der festgesetzten privaten Grünflächen und der Ausgleichsflächen) ist ein heimischer Laubbaum (Art und Mindestqualität gem. 10.3) zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte Bäume innerhalb der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (10.2 und 10.3) können angerechnet werden.

10.2 private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) mit Pflanzbindung

Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Anlagen für Oberflächenwasserbewirtschaftung sind zulässig. Die Flächen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen Nrn. 10.3 mit 10.5 zu bepflanzen und zu pflegen. Geschlossene Hecken sind in diesen Flächen nur aus Laubgehölzen zulässig.

10.3 zu pflanzender heimischer Laubbaum (Standort kann bei betrieblichen Erfordernissen um bis zu 10 m verschoben werden).

Zulässige Arten und festgesetzte Mindestpflanzqualitäten:  
Obstbäume, Halb- oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm oder  
Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm in der Artenauswahl Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche, Weißdorn

zu pflanzende heimische, zwei- bis dreireihige Laubhecke (Darstellung schematisch);

Ausbildung wie folgt: Pflanzabstand der Pflanzen von 1,5 m x 1,5 m untereinander, auf mindestens 40 % der Länge der Ortsrandeingrünung, jeweils 2-4 Pflanzen einer Art in Gruppen zusammenzupflanzen.  
Zulässige Arten und festgesetzte Mindestpflanzqualität: verplanter Strauch, 3 - 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm in der Artenauswahl Liguster, Heckenkirsche, Haselnuss, Gew. Schneeball, Hartriegel, Schw. Holunder, Heckenrose, Pfaffenhütchen

10.4 zu erhaltender Laubbaum, während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres in Art und Mindestqualität gem. 10.3 zu ersetzen.

10.5 Festgesetzte Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres entsprechend der Festsetzung 10.3 dieser Satzung zu ersetzen.

11. Maßzahl in m, z.B. 5,0

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Maßnahmen für Natur und Landschaft

12.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

12.2 Den Eingriffen durch die Satzung wird eine 389 qm große Fläche auf der Fl.Nr. 53/3, Gemarkung Gerolsbach, als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Entwicklungsziel: artenreicher Magerrasen in Hanglage

Herstellungsmaßnahmen:

- Erhalt standortgerechter Laubbäume
  - vor Ansaat: Abtrag der obersten Bodenschicht (ca. 10 cm)
  - Ansaat mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung 'Magerrasen' der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (Saatgutmischung: 50% Blumen, 50% Gräser, Ansaatstärke: 3 g/m²)
- Pflegemaßnahmen: Der Magerrasen ist ein- bis zweimal pro Jahr ab Mitte Juli/ September zu mähen. Ab dem 3. Jahr sind jährlich wechselnd jeweils 30 % der Flächen ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Mulchung, die Ausbringung von organischen, mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



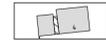
Fläche mit dinglich zugunsten der Fl.Nrn. 53 und 53/3 zu sicherndem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

### § 3 Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer



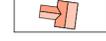
aufzuhebende Grundstücksgrenze



Höhengichtlinien in m ü. NHN



bestehende Böschung



unverbundlicher Bebauungsvorschlag



bereits befestigte Zufahrtsflächen der Fl.Nr. 53

2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Es ist lokal mit Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Ebenerdige Hauszugänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizbehälter gegen Austrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wasser-gefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

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

5. Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.

6. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7. Auch für festgesetzte Pflanzungen gelten die gesetzlichen Regelungen der Art. 47 ff. AGBGB.

8. Abfalltonnen sind an der Münchner Straße zur Abholung bereitzustellen.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.09.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2020 bis 22.12.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.09.2020 wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2020 bis 22.12.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2021 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.02.2021 beschlossen.
- Ausgefertigt

Gerolsbach, den 26.03.2021

.....  
Martin Seitz  
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren 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.

Gerolsbach, den .....

.....  
Martin Seitz  
Erster Bürgermeister

Siegel

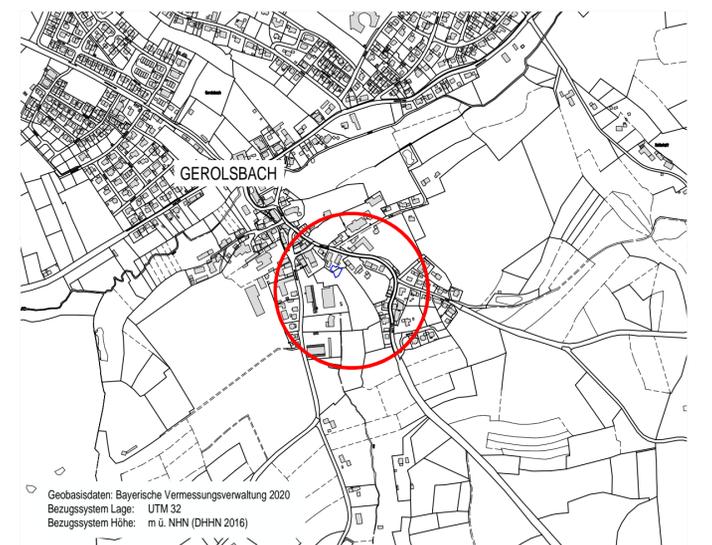
## GEMEINDE GEROLSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## GEROLSBACH NR. 4 "MÜNCHENER STRASSE"

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 09.09.2020  
GEÄNDERT, DEN 23.02.2021

Proj.Nr.: 3013.174