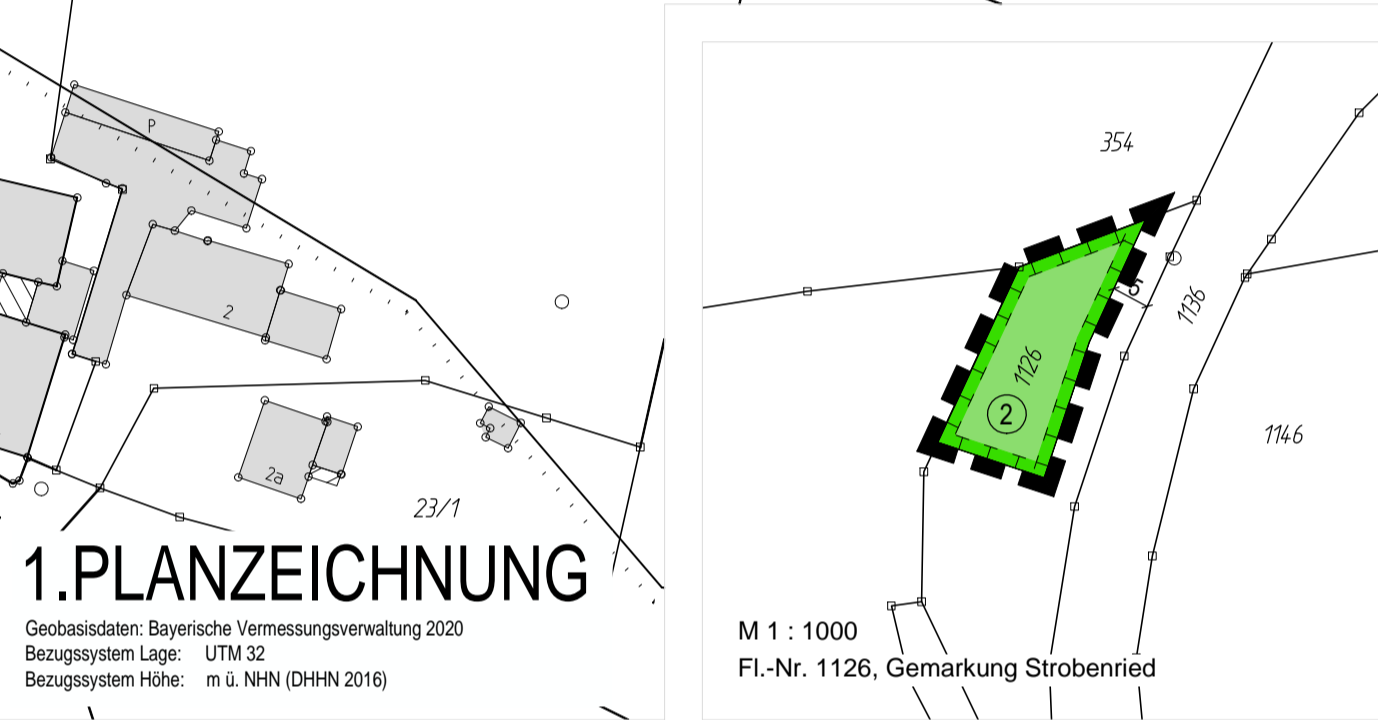
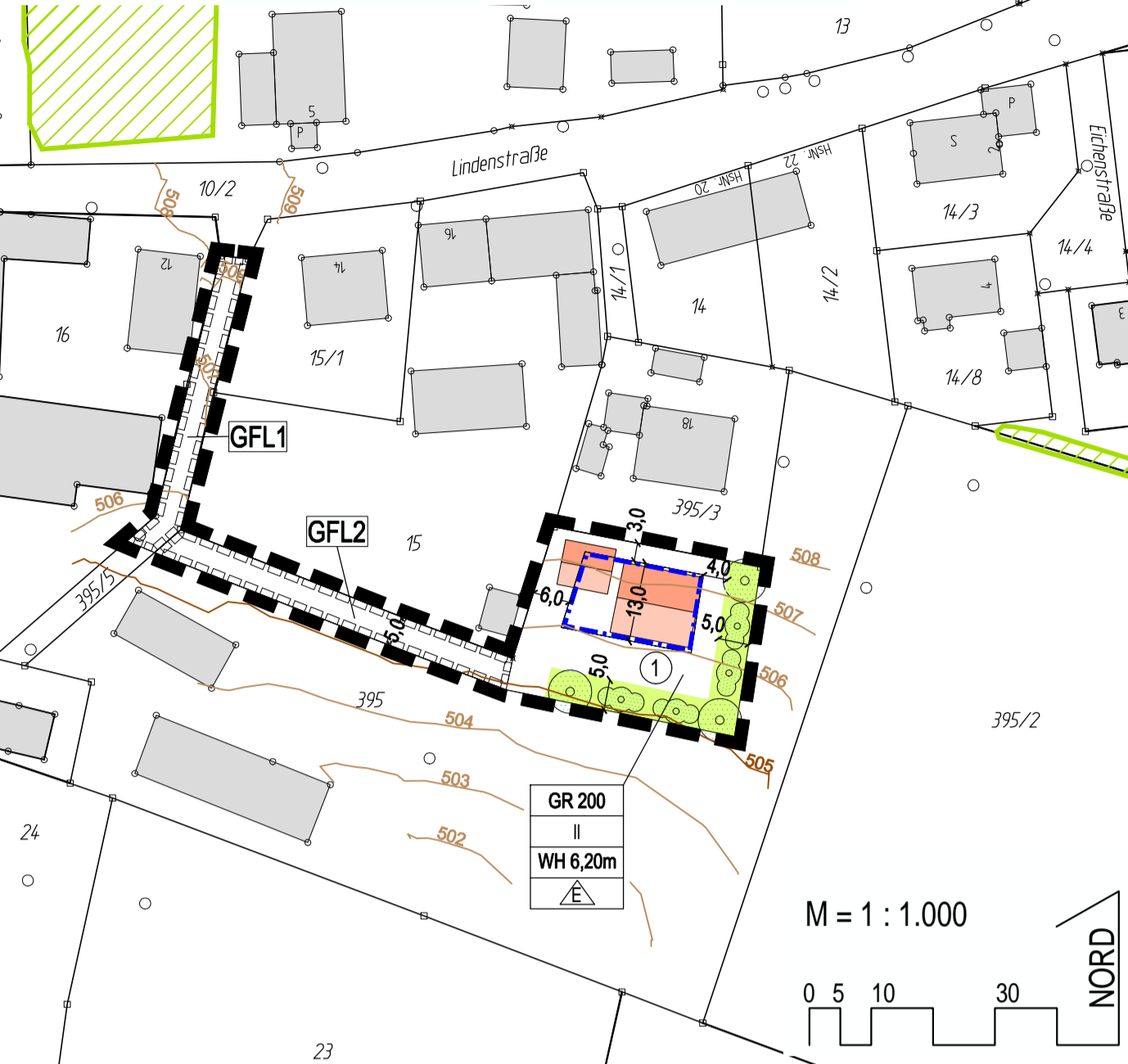


# EINBEZUGSSATZUNG STROBENRIED NR. 1 "OST"



## 1. PLANZEICHNUNG

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

M 1 : 1000  
Fl.-Nr. 1126, Gemarkung Strobenried

## 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 Strobenried Nr. 1 "Ost":

- § 1**  
Räumlicher Geltungsbereich
- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (Teilflächen der Fl.Nrn. 395/5 und 395, Gemarkung Strobenried) sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.
- § 2**  
Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich
    - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche ① (Einbeziehungssatzung) und ② (Ausgleichsfläche).
    - Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ① werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strobenried einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus gelten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise.
  - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - GR 200 max. zulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 200 qm
    - 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 0,6 überschritten werden. Maßgeblich ist dabei die Fläche des Baugrundstücks auf der Fl.Nr. 395 inkl. der GFL2 - Fläche, ohne die festgesetzten privaten Grünflächen.
    - II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II = 2 Vollgeschosse
    - WH 6,20 max. zulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,20 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.
  - Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. bei 506,80 m ü. NHN liegen.
  - 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.

- Bauweise**  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser
  - 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. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) auf den Dachflächen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren.
  - 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 Formschlitthecken sind unzulässig. Einfriedungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind unzulässig.
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen.
  - Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen** sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.)
  - Grünordnung**
    - Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche (abzüglich der festgesetzten privaten Grünflächen) 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.
    - 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 10.4 zu bepflanzen und zu pflegen. Geschlossene Hecken sind in diesen Flächen nur aus Laubgehölzen zulässig.
    - 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: verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm in der Artenauswahl Liguster, Heckenkirsche, Haselnuss, Gew. Schneeball, Hartriegel, Schw. Holunder, Heckenrose, Pfaffenhütchen.
    - 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.
  - Maßzahl in m, z.B. 5,0
  - 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 413 qm große Fläche auf der Fl.Nr. 1126, Gemarkung Strobenried, als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.  
Entwicklungsziel: natürlich gestufter Waldrand mit niedriger Strauchschicht und Krautsaum  
Herstellungsmaßnahmen:  
- 3-reihige autochthone Strauchpflanzung gemäß festgesetzter Pflanzliste anschließend an den Waldrand. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen.  
- Mindestqualität Strauch: mind. 1x verpflanzter Strauch mit mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm  
- Pflanzliste: Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hunds-Rose, Schw. Holunder, Gew. Schneeball, 1 Exemplar Schlehle  
- anschließender Krautsaum durch Ansaat mit gebiets eigenem Wildpflanzensaatgut „Schmetterlings- und Wildbiensaum“ (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, 100% Blumen, Aussaatstärke 2 g/m²)  
- Vor der Ansaat ist die Fläche zu grubbern. Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.  
Pflegetechniken:  
- Der Krautsaum ist 1-mal pro Jahr, ab dem 15.07., zu mähen. Im ersten Jahr nach Ansaat (und je nach Entwicklung auch im zweiten Jahr) ist eine zweite Mahd ca. 6-8 Wochen nach dem ersten Schnitt durchzuführen.  
- Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzuführen.  
- Ausfallende Sträucher sind in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.  
- Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
    - GFL1 Fläche mit dinglich zugunsten der Allgemeinheit zu sicherndem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
    - GFL2 Fläche mit dinglich zugunsten der Fl.Nr.395 zu sicherndem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - Bauliche und technische Maßnahmen für erneuerbare Energien und KWK**  
Für die Dachflächen (Satteldächer) wird die Errichtung von Photovoltaik-Modulen verpflichtend. Bei Einfamilienhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module fast gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).
- § 3**  
Hinweise
- Hinweise durch Planzeichnungen
 

	bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 391/5		bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
	Höhenschichtlinien in m ü. NHN		Biotopkartierung
	unverbindlicher Bebauungsvorschlag		
  - 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.
  - Es ist lokal mit Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Ebenerdige Hauszugänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
  - 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.
  - Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.
  - Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
  - Auch für festgesetzte Pflanzungen gelten die gesetzlichen Regelungen der Art. 47 ff. AGBGB.
  - Abfalltonnen sind an der Lindenstraße 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.

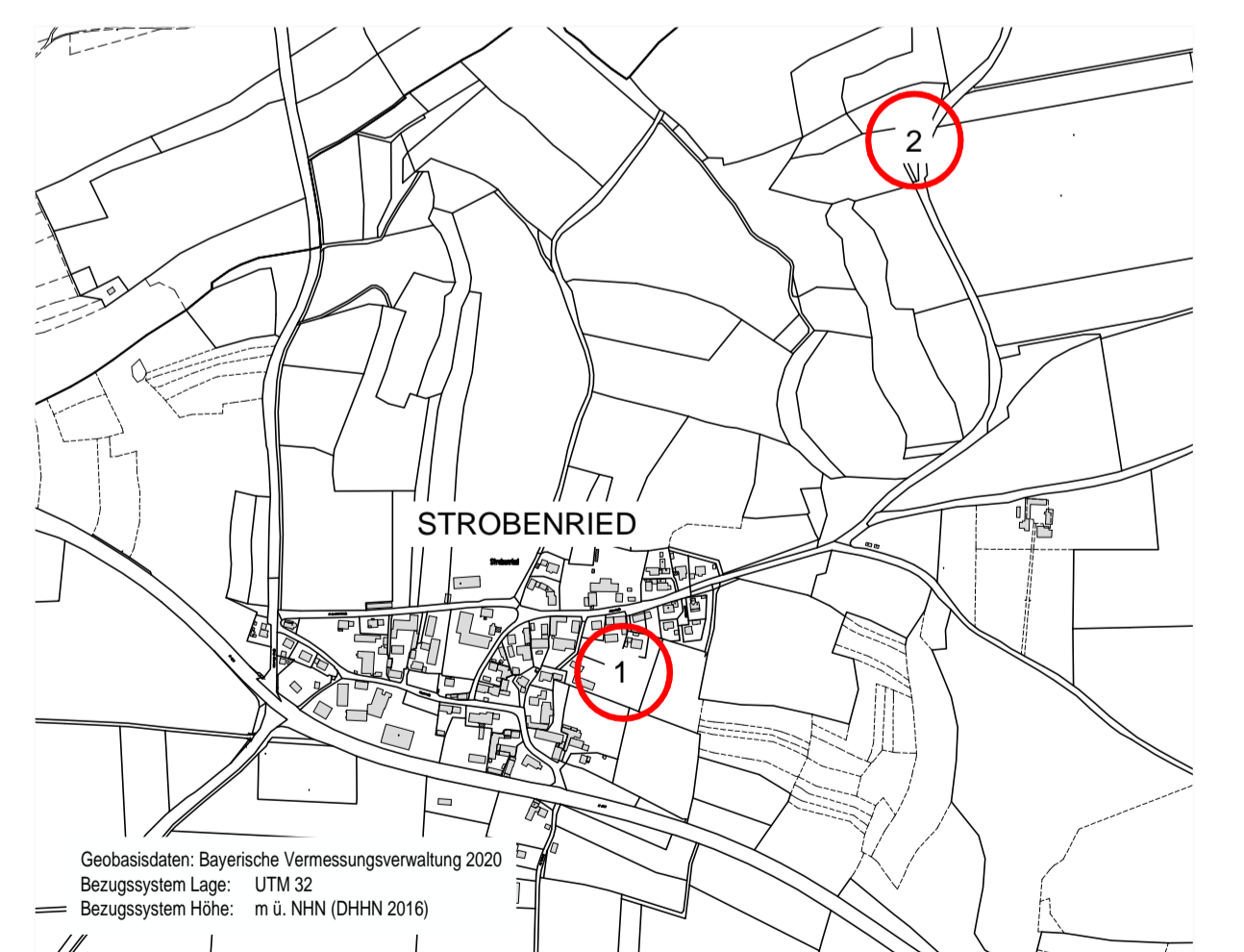
## VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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 § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... 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 ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... beschlossen.
  - Ausgefertigt  
Gerolsbach, den .....
- .....  
Martin Seitz  
Erster Bürgermeister
- .....  
Martin Seitz  
Erster Bürgermeister
- 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

# GEMEINDE GEROLSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM EINBEZIEHUNGSSATZUNG STROBENRIED NR. 1 "OST"

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 13.10.2021

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3013.183