

# GEMEINDE DASING



**Einbeziehungssatzung  
Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
mit Begründung**

für Flur-Nr. 136/8 der Gemarkung Rieden

Entwurfssfassung vom 19.09.2017



Hinweise	
1	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
2	Bestehende Grundstücksgrenze
3	Höhenlinien in 0,25 m-Schritten
4	Bemassung (in Meter)

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
	Geltungsbereich
	Private Grünfläche
	Verkehrsfläche
	Baugrenze
	Baugrenze für Nebengebäude (Garage)
	zu pflanzende Obstbäume und Gehölzgruppen

**Gemeinde Dasing**  
**Entwurf**  
**Einbeziehungssatzung für Flur-Nr.**  
**136/8 Gmk. Rieden**  
**A. Zeichnerischer Teil mit Festsetzungen**  
**durch Planzeichen**

M 1:1000

19.09.2017



## **Präambel**

Die Gemeinde Dasing erläßt erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung –BayBO- zuletzt geändert am 18.04.2013 (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG- (GVBl. 2011, S. 82) zuletzt geändert am 22.12.2015 folgende Satzung:

### **A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG**

Siehe gesonderte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen  
M 1:1000

### **B TEXTLICHE FESTTETZUNGEN**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das in Teil A: Planzeichnung gekennzeichnete Grundstück der Flur-Nr. 136/8 und Teilfläche Flur-Nr. 136/7 der Gemarkung Rieden. Die Planzeichnung mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Innenbereich**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 136/8 in den Innenbereich einbezogen.

#### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- § 3.1 Das Hauptgebäude und Nebengebäude können nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden (vgl. A Planzeichnung). Kleinere Nebengebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im privaten Grünstreifen zulässig, wenn:
1. die Grundfläche max 15 qm und
  2. die Länge max. 5m und
  3. die Traufhöhe max. 2,5 m und die Firshöhe max. 3,5 m beträgt.

#### **§ 4 Bauliche Gestaltung**

- § 4.1 Die Wandhöhe des Gebäudes darf 6,25 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, bezogen auf die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.
- § 4.2 Die talseitige Wandhöhe darf eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten, gemessen vom bestehenden Gelände bis Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand auf der Traufseite.

§ 4.3 Die Firsthöhe des Gebäudes darf 8,00 m nicht überschreiten. bezogen auf die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

§ 4.4 Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens 35 cm über dem anstehenden Gelände an der Süd-West-Ecke des geplanten Gebäudes liegen.

§ 4.5 Bei dem Hauptgebäude sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig, bei den Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

## § 5 Erschließung

§ 5.1 Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Straße „Am Fuchsberg“.

## § 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 6.1 Das Gebäude ist im Norden durch die Neupflanzung einer geschlossenen zweireihigen Hecke sowie im Osten durch Neupflanzung von dreireihigen Hecken auf halber Länge einzugrünen. Zusätzlich sind fünf Obstbäume zu pflanzen. *Hinweis: Hierbei sind die vorgeschriebenen Grenzabstände nach BGB einzuhalten.*

§ 6.2 Die Art und Qualität der Sträucher und Obstbäume ist aus nachfolgender Liste zu bestimmen. (Qualität: autochthones Pflanzmaterial, 2v.Sträucher, 3 Triebe, 60 – 100; Obstbäume Hochstamm STU 12/14cm)

### Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Obstbäume

Malus spec., Pyrus spec., Prunus spec.,	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
---	----------------------------------

§ 6.3 Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die unter 6.1 und 6.2 festgesetzten Neupflanzungen ausgeglichen.

## § 7 Abfallwirtschaft

§ 7.1 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Hausmüllgefäße und ggfs. Sperrmüll zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Am Fuchsberg) zu verbringen.

## **§ 8 In-Kraft-treten**

§ 8.1 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

## **C HINWEISE**

### **C.1 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen etc. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **C.2 Denkmalpflege Landratsamt:**

Denkmalpflege Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Denkmalpflege Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 Forstsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das BLfD, Dienststelle Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Email: DST\_Thierhaupten@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalbehörde.

Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der Bayerische Denkmalatlas.

### **C.3 Belange des Brandschutzes:**

Bei Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein.

Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentl. Verkehrsflächen erreichbar sind.

### **C.4 Wasserwirtschaft:**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)

zu beachten.

- C.5 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:  
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Dasing (EWS) ist anzuwenden.  
Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern bzw. flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten. Das Niederschlagswasser darf dem öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem).  
Ist eine Versickerung nicht möglich, darf anfallendes Niederschlagswasser nur gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Dabei ist eine maximale Einleitmenge von 0,5 l/s (Drosselmenge) je Bauparzelle zu garantieren. Die darüber hinausgehende Niederschlagswassermenge ist in Regenwasserretentionszisternen im Grundstücksbereich zurückzuhalten. Der Stauraum der Zisterne leert sich nach Aufstau mit der vorgegebenen Drosselwassermenge. Die Ermittlung des erforderlichen Speicherraums je Bauparzelle ist ausgehend von einem 5-jährigen Regenereignis (T=5a), der vorgesehenen befestigten Fläche und dem wie vor beschriebenen maximalen Abfluss je Grundstück vorzunehmen.  
Normalerweise ist ein Speicherraum von rd. 4 m<sup>3</sup> im Plangebiet für die Regenrückhaltung ausreichend. Im Sinne der Ökologie ist ein zusätzlicher Speicher für die Regenwassernutzung sinnvoll.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Dasing hat in der Sitzung vom 04.07.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück 136/8 Gemarkung Rieden beschlossen.
2. Die Gemeinde Dasing hat in der Sitzung vom 19.09.2017 den Entwurf der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück 136/8 Gemarkung Rieden in der Fassung vom 19.09.2017 beschlossen.
3. Der Entwurf der Satzung wurde vom xx.xx.2017 bis einschließlich xx.xx.2017 öffentlich ausgelegt und den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.
4. Der Satzungsbeschluss zur Satzung wurde vom Gemeinderat am xx.xx.2017 gefasst.
5. Die Satzung wurde am xx.xx.2017 ausgefertigt.
6. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am xx.xx.2017, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 251 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trifft die Satzung in der Fassung vom xx.xx.2017 in Kraft (§ 10 BauGB).

Dasing, den .....

.....  
Erich Nagl, Erster Bürgermeister

## **E. BEGRÜNDUNG**

### 1. Bestand

Das gegenständliche Grundstück Flur-Nr.136/8 wurde der neuen Eigentümerin von ihren Eltern, die in Rieden wohnhaft sind, übereignet. Sie plant seit einem Zeitraum von ca. 2 Jahren, hier ein Einfamilienhaus zu errichten.

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keine Grünstrukturen auf.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche für das geplante Gebäude ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, Fassung vom 09.03.2010, als Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung im Osten dargestellt.

Da die zu bebauende Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt ist, soll sie über diese Satzung in den Innenbereich einbezogen werden. Es handelt sich um eine Einbeziehung des Grundstücks in das bestehende Wohngebiet „Am Fuchsberg“.

Ursprünglich hatte die Gemeinde vor, für das Gesamtgebiet westlich und östlich der Ortstraße „Am Fuchsberg“, eine sinnvolle Gebietsentwicklung zu initiieren und Baurecht zu schaffen. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Westen sollte dann aber nur der östliche Teilbereich über den Bebauungsplan „Am Fuchsberg - Rieden“ entwickelt werden. Im Laufe des Vorentwurfsverfahren wurde aber deutlich, dass auch in diesem Bereich die Vorstellungen der Grundstückseigentümer und die dazugehörigen Grundstücksverhältnisse nicht stimmig sind. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, nur für das gegenständliche Grundstück über die Einbeziehungssatzung Baurecht zu ermöglichen.

An der Westseite des Grundstücks wird ein Streifen von 1,15 Meter vom Privatgrund als Verkehrsfläche gewidmet für den avisierten Bau eines Gehwegs oder einer Fahrbahnverbreiterung.

### 3. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Die nördlich des Gebiets liegenden Bachauen am Iglbach (ca. 400 m entfernt) sowie diesem im Osten zulaufenden Graben (ca. 300 m entfernt) werden im Landschaftsplan zum FNP als Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und als Komplexlebensräume (K) eingestuft. An beiden Fließgewässern befinden sich vorhandene Ausgleichs- und Ersatzflächen (A-RF).

Auch entlang des Kabisbachs im Süden von Rieden liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der Feldweg nördlich des Ortsrandes ist als Rad- und Wanderweg bezeichnet.

Das amtlich kartierte Biotop-Nr. 7632-0044-002 „Einzelhecken Sö,Nö,N, W, S Rieden“, Teilfläche 2 liegt ca. 220 m nördlich der Baufläche.

Bodendenkmäler: Mittelalterliche Vorgängerbauten der Dorfkirche St. Vitus sowie untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsreste liegen nur im Bereich des Altortes von Rieden, also weit außerhalb des Plangebietes.

Der Umweltbericht zum FNP stuft das geplante Baugebiet am „Am Fuchsberg“, das mehrere Grundstücke westlich und östlich der Straße umfaßt, als Eingriff ein, der keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter hat. „Die Planung betrifft zwar vom Gelände her einen Hochpunkt, doch ist dieser durch den bisherigen Gebäudebestand bereits hinreichend vorgeprägt, so dass bei einer hinreichenden Eingrünung keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind.“ (S. 67)

Das Gebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Der Bodentyp Braunerde weist laut Umweltbericht zum FNP eine geringe Empfindlichkeit auf, neigt aber zu Staunässe (S.66).

#### 4. Erläuterung zur baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche

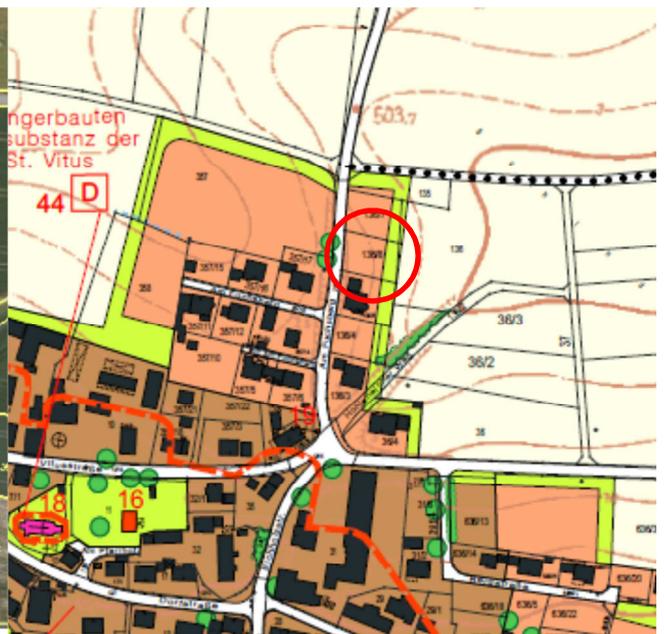
In Rieden sind im Gegensatz zum nahegelegenen Dasing und der gemeinsamen Nähe zur Bundesautobahn A 8 und dem Großraum München in den letzten Jahrzehnten eine vergleichsweise geringe Zahl an neuen Wohngebieten an den Ortsrandbereichen realisiert worden.

Obwohl die Gemeinde die Schaffung von Baurecht beabsichtigt, ist die konkrete Verfügbarkeit von Parzellen äußerst gering. Im Süden schränkt der Graben zum Kabisbach mit naturschuttfachlich wertvollen Flächen die bauliche Entwicklung stark ein.

Die bebauten Parzellen westlich der Straße „Am Fuchsberg“ sind dreireihig, im Osten nur einreihig. Bezüglich der Wirkung für Ortseingang und Landschaftsbild ist somit die Ostseite mit Flur-Nr. 136/8 deutlich zurückhaltender in der Wirkung.



Luftbild Flur-Nr. 136/8  
Quelle: Amtl. Vermessungsverwaltung



Auszug gültiger FNP i.d. F. vom 09.03.2010

Der im Zusammenhang bebaute Ortszusammenhang endet zwar dem Grundsatz nach mit der letzten Bebauung, die Grenzen des Innenbereichs können aber auch durch prägnante Grünstrukturen oder durch Erschließungsstrukturen definiert werden. Im vorliegenden Fall

stellt der nördlich in West-Ost-Richtung verlaufende Feldweg/Rad- und Wanderweg eine solche räumliche Zäsur zum freien Landschaftsraum dar.

Das Vorhaben auf der Flur-Nr. 136/8 stellt aufgrund Eigenart, Größe, Nutzung und Erschließung eine angemessene Fortentwicklung der örtlichen Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar.

Das Baufenster ist so situiert, dass das neue Wohngebäude weitmöglichst am vorhandenen Gebäudebestand im Süden liegt.



Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Am Fuchsberg“.

Ortsansicht von Norden: Links das nach Osten hin abfallende Gelände des Baugrundstücks. Im Hintergrund sind zwei den Ortseingang prägende Birken zu erkennen.

Quelle: Amtl. Vermessungsverwaltung.

## 5. Erschließung

Die Erschließung für das neue Wohngebäude erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Am Fuchsberg“. Die Doppelgarage wird im straßenzugewandten Teil des Grundstücks situiert.

## 6. Maß der baulichen Nutzung

Durch Baufenster für Haupt- und für Nebengebäude ist das Ausmaß für das neue Gebäude beschränkt und dieses darf nur innerhalb der im Lageplan errichteten Baugrenze errichtet werden. Außerhalb dieser Baugrenze dürfen im neu einbezogenen Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden.

## 7. Gestaltung des Gebäudes und Höhenlage

Die Bauherren möchten ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach sowie einem ebenfalls zweigeschossigen Zwerchgiebel mit Satteldach errichten. Beide Satteldächer werden mit einer Dachneigung von 22 Grad ausgebildet und sind rechtwinklig angeordnet. Die Wandhöhe des Erdgeschosses beträgt 2,60 m, des Obergeschosses 1,95 m. Beim Obergeschoß liegt die lichte Raumhöhe an der höchsten Stelle bei 3,41 m. Beim Giebelvorbau soll die Wandhöhe 2,30 m betragen.

## 8. Grünordnung und Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage am nördlichen Ortseingang kommt einer wirksamen Ortsrandeingrünung des Grundstücks hohe Bedeutung zu. Im FNP ist diese bisher nur im Osten dargestellt. Da die weitere bauliche Entwicklung derzeit noch nicht absehbar ist, wird auch nach Norden hin

ein privater Grünstreifen von 5 m Breite vorgesehen. Die Ortsandeingrünung im Osten wird eine Breite von 7 m aufweisen.

Durch das neue Gebäude wird eine relativ kleine Fläche bebaut und versiegelt. Da die breiten Pflanzungen der heimischen Gehölze außerdem neuen Lebensraum für Flora und Fauna darstellen, ist der Eingriff damit ausgeglichen.