

# SATZUNG

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reichersdorf.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Gammelsdorf folgende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reichersdorf (Einbeziehungssatzung).

## A) Planzeichen Als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Ausgleichsfläche
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche

## B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- 58/1 Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 58/1
- vorhandene Bebauung
- Bepflanzung mit Sträuchern, Bestand
- Waldfläche, Bestand

## C) Festsetzungen durch Text

§ 1 Das Flurstück Nr. 58/1 der Gemarkung Reichersdorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reichersdorf einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan M 1:1000.



§ 2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten der Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung:  
Die zulässige Wandhöhe von Gebäuden beträgt max. 6,50 m. Bei Wohngebäuden sind max. zwei Wohnheiten zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Obergrenze der Grundflächenzahl liegt bei 0,35. Die Obergrenze der Geschößflächenzahl liegt bei 0,8.

§ 5 Einfriedungen:  
Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen:  
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB mit einer Größe der Ausgleichsfläche von 375,5 m² werden auf dem Grundstück, Fl.Nr. 455 der Gemarkung Reichersdorf nachgewiesen. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche ist zu einem Waldmantel aus heimischen Sträuchern zu entwickeln. Die Ausgleichsfläche ist dabei durch eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freising, rechtlich abzusichern. Diese Dienstbarkeit ist vor Satzungsbeschluss bei der Gemeinde einzureichen.

§ 7 Bepflanzung:  
Die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit bzw. Nutzungsbeginn der Gebäude fertigzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Es sind nur Gehölze von autochthonen Standorten zulässig.

# VERFAHRENSVERMERKE

zur Satzung der Gemeinde Gammelsdorf über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reichersdorf für den Bereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelsdorf hat in seiner Sitzung am xx.xx.2025 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reichersdorf gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Reichersdorf“ in der Fassung vom 16.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Reichersdorf“ wurde in der Fassung vom 16.12.2024 mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinderat der Gemeinde Gammelsdorf hat am ..... die Einbeziehungssatzung „Reichersdorf“ in der Fassung vom ..... beschlossen.

Gammelsdorf, den .....

(S)

.....  
Menzel Raimunda  
Erste Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Reichersdorf“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Reichersdorf“ ist damit in Kraft getreten.

Gammelsdorf, den .....

(S)

.....  
Menzel Raimunda  
Erste Bürgermeisterin

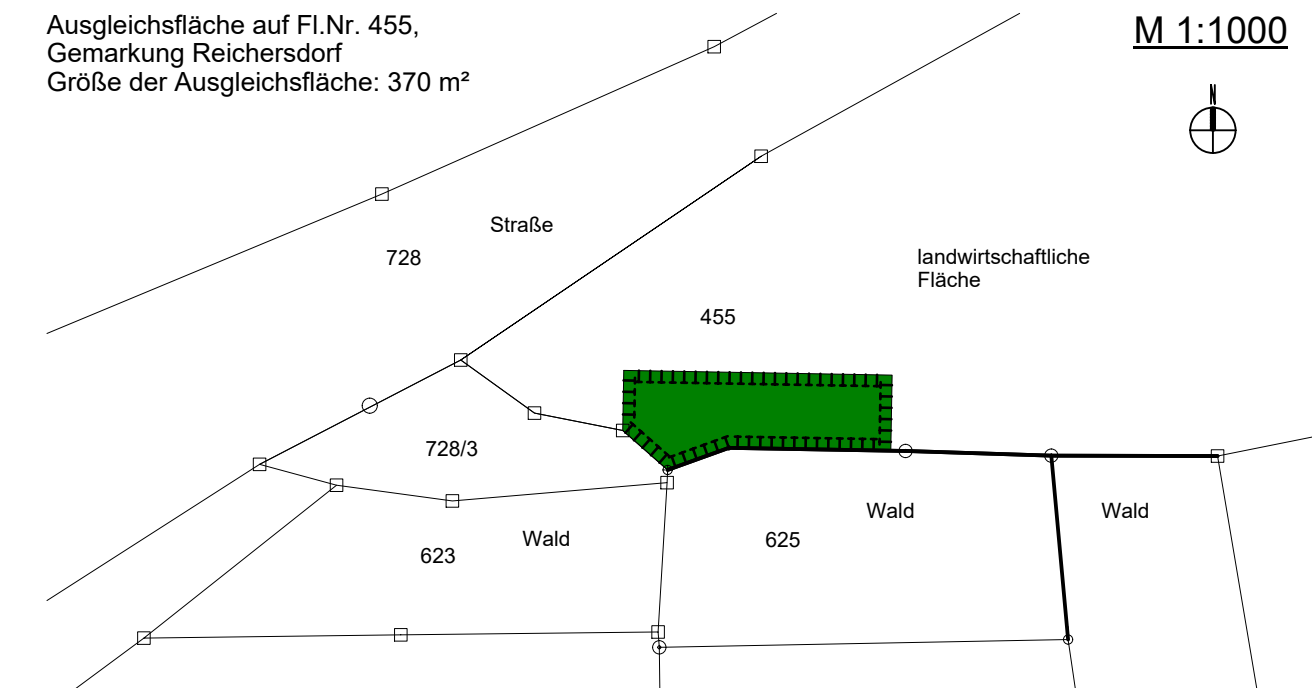
§ 8 Pflanzgebote:  
Festgesetzte Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:

- Kornelkirsche - cornus mas
- Roter Hartriegel - cornus sanguinea
- Haselnuss - corylus avellana
- Rote Heckenkirsche - Ionicera xylosteum
- Schwarze Heckenkirsche - Ionicera nigra
- Schlehdorn - prunus spinosa

- Kreuzdorn - rhamnus cartharticus
- Faulbaum - rhamnus frangula
- Hundsrose - rosa canina
- Schwarzer Holunder - sambucus nigra
- Roter Holunder - sambucus racemosa
- Weißdorn - crataegus ssp.

Anzahl: 140 Sträucher gemäß Pflanzenliste  
Pflanzabstände: 1,5 m \* 1,5 m  
Pflanzqualifikation: v. Strauch 100 - 150 cm

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 455,  
Gemarkung Reichersdorf  
Größe der Ausgleichsfläche: 370 m²



# Gemeinde Gammelsdorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
erläßt die Gemeinde Gammelsdorf

für den

Ortsteil Reichersdorf  
die

# Einbeziehungssatzung

für die Fl.Nr. 58/1  
der Gemarkung Reichersdorf  
Nr. 109

Verfasser: Josef Müller, Dipl.-Ing. (FH) Architekt, Hochfeldstraße 3, 84094 Eisendorf

gefertigt am 16.12.2024, geändert am xx.xx.xxxx