

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "GARTENWEG"

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
Fl.Nr.Tfl. 470; Gem. Großköllnbach



M. 1/500

Angaben zum Aufstellungsverfahren:

Der Marktgemeinderat Pilsting hat am 18.03.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Gartenweg" beschlossen.
Der Satzungsentwurf vom wurde am vom Marktrat gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs vom in der Zeit vom bis ;
bekannt gemacht durch Aushang an den Amtstafeln Marktes Pilsting am sowie durch Anschreiben der Grundstücksnachbarn am (§ 34 Abs. 6 Satz 1 u. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf vom in der Zeit vom bis (§ 34 Abs. 6 Satz 1 u. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Marktgemeinderat Pilsting am

Bestätigung des Aufstellungsverfahrens und Ausfertigung:

Pilsting, (S)
.....
(Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am (§ 34 Abs. 6 Satz 2 u. § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Einbeziehungssatzung „Gartenweg“ ist damit in Kraft getreten.

Die Satzung mit Begründung wird bei dem Markt Pilsting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde hingewiesen.

Pilsting, (S)
.....
(Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister)

Einbeziehungssatzung "Gartenweg"

Der **Markt Pilsting** erlässt aufgrund von §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils aktuellsten Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der in der jeweils aktuellsten Fassung, folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

In den im Zusammenhang bebauten Ort Großköllnbach (§34 Abs. 1 BauGB) wird innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 470 Teilfläche einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem angefügten Lageplan M. 1:500. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für die betreffende Fläche ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §30 BauGB

§3 Bauliche Nutzung

Auf der nach §1 einbezogenen Fläche, als Ortsabrundung, ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäude zulässig.

§4 Ausgleich für die Natur

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, der sich aus der Bebauung der Ortsabrundungsfläche ergibt, hat durch Anlage/Anpflanzung einer privaten Grünfläche entsprechend den Darstellungen und Festsetzungen des angefügten Lageplans M. 1:500 zu erfolgen. Die dargestellten Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bebauung der ergänzten Fläche folgenden Vegetationsperiode anzulegen/anzupflanzen. Die Ausgleichsflächen sind durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dingolfing - Landau, Untere Naturschutzbehörde) zu sichern.

§5 Einfriedungen

Es dürfen nur sockellose Zäune etc. verwendet werden. Diese dürfen eine max. Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

§6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Geländegestaltung ist eine Auffüllung und Abgrabung des Grundstückes um max. 1,00m zulässig. Diese sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§7 Regenwasserableitung- / Nutzung

Sollte die Versickerung auf dem Grundstück möglich sein, so ist diese bevorzugt zu wählen. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen ist erwünscht.

§8 Denkmalschutz

Auf den, in der Satzung dargestellten, Flächen, welche in das Bodendenkmal eingreifen, sind folgende Planungsschritte zwingend einzuhalten.
- Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes notwendig. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde LRA Dingolfing-Landau zu beantragen.
- Eingriffe in den Oberboden müssen frühzeitig vor dem geplanten Baubeginn im Einvernehmen mit der Kreisarchäologie durchgeführt werden.

§9 Freiflächengestaltungsplan

Zu dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der die bebaute Fläche, sowie die entstehenden Grünflächen darstellt. Ein Nachweis über die Einhaltung der GRZ, sowie die Berechnung des Ausgleiches und Darstellung der Lage des Ausgleiches auf der Vorhabensfläche ist zu führen. Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem Gartenbaumeister, Techniker oder Landschaftsarchitekten zu fertigen.

§10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pilsting, den (S)

Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

WA 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4BauNVO)
max. 4 Wohnheiten zulässig mit Stellplatznachweis des Marktes Pilsting

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,40 2.1. Grundflächenzahl als Obergrenze

II 2.2. Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

Whmax. **6,60m** 2.3. max. zulässige Wandhöhe 6,60m
Bezugspunkt ist die anliegende Erschließungsstr. gemessen in der Mitte der Fahrbahn in einer horizontalen Linie mittig des Baugrunds

SD 2.4. zulässige Dachformen;
Satteldach 20-28°;

 2.5. Baugrenze Wohngebäude

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 3.1. Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

3.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume

 Anpflanzen: Sträucher

4. Sonstige Planzeichen

 4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 4.2. Flächen f. Nebenanlagen / Stellplätze
Carport / Müllsammelgebäude

5. Andere Planzeichen

 Flurgrenze m. Grenzpunkt

 Grenzabstand n. AGBGB m. Maßkette

 Freileitung mit Baubeschränkungsbereich
23,00m ab äußerster Leitung

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Private Grünflächen

Bäume werden als verschiebbar festgesetzt.

Es ist darauf zu achten, dass alle Bäume, auch auf privatem Grün aus autochthonem Pflanzmaterial bestehen. Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der Erzeugergemeinschaft f. Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB) entsprechen. Herkunftsraum Isar-Inn Schotterplatten Unterbayerisches Hügelland. Für die Ausgleichsfläche (Anlage einer Flachlandmähwiese) ist nur Saatgut nach Regiosaat (WWV - Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V.) zugelassen oder Saatgut entsprechender ortsnaher Spenderflächen.

Pflanzenliste:

Bäume (privates Grün- Ortsrandeingrünung n. heimische Baumarten)
Acer campestre - Feld-Ahorn (A)
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen Hainbuche
Juglans regia - Walnuß
Malus domestica - Apfel in Sorten
Ostrya carpinifolia - Gew. Hopfenbuche
Prunus padus - Traubenkirsche (A)
Prunus hillierii 'Spire' - Zier-Kirsche
Prunus persica - Pfirsich
Pyrus domestica - Birne in Sorten
Sorbus torminalis - Elsbeere (A)
Sorbus cammixta 'DoDong' - Mehlsbeere 'Dodong'
Sophora japonica - Jap. Schnurbaum
Robinia pseudoacacia - Gew. Robinie
Ulmus glabra - Berg-Ulme (A)

Pflanzenqualität: HSt. StU. 16/18cm; m.DB. aus extra weitem Stand

Sträucher (privates Grün - Ortsrandeingrünung n. heimische Sträucher)

Acer campestre - Feld-Ahorn (A)
Amelanchier lamarckii - Gew. Felsenbirne
Carpinus betulus - Gew. Hainbuche (A)
Corylus avellana - Hasel (A)
Cornus mas - Kornelkirsche (A)
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn (A)
Crataegus laevigata - Zweigrifflicher Weißdorn (A)
Sambucus racemosa - Holler (A)
Sambucus nigra - Schwarzer Holler
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Rosa canina - Hunds-Rose (A)
Rubus caesius - Kratzbeere
Rubus idaeus - Himbeere
Rhamnus frangula - Faulbaum (A)

Pflanzenqualität: v.Str. 60-100cm, 3 Grundtriebe

Pflanzung Sträucher im Dreiecksverband:
Abstand in der Reihe 1,50m / Abstand Pflanzen 1,50m

Die Sträucher sind die ersten 5 Jahre vor Verbiss zu schützen.

Ausgleichsfläche (731 qm; 560qm Wiese; 171qm wärmeliebende Hecke

Ausgleichsfläche (Ausgangszustand A11 - B112 / Acker - mesoph. H.)

Die Ortsrandeingrünung wird über eine **2reihige mesophile Hecke** sichergestellt.

Hier dürfen nur Sträucher der Pflanzenliste verwendet werden.

Dazu dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden (s. Pflanzenliste private Grünflächen). - siehe Markierung (A) für Autochthon Der Schnitt und auch das intensive Mähen der Übergangsbereiche ist untersagt. Die Säume sind alle 2 Jahre zu mähen. Die Pflanzung darf nur aus landschaftspflegerischen Gründen geschnitten werden. (z.B. Schulungsschnitte); Lücken bis zu 5m werden zugelassen; eine Heckenverjüngung ist abschnittsweise in einer Länge von max. 5m alle 7 Jahre zulässig;

Der Einsatz von Düngemittel und Spritzmittel ist untersagt. Die Fläche ist nach Anlage der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Ausgleichsfläche (Ausgangszustand A11 - G212 / Acker - ext. Flachland.)

Die Ackerfläche ist durch Zwischeneinsaat auszuhaagern; es wird die Verwendung eines Mahdguttransfer aus Spenderflächen mit einer Wendung des Mahdgutes nach 24 Stunden und Abfuhr des Mahdgutes nach weiteren 24 Stunden vorgeschrieben; sollte kein passendes Spendermaterial verfügbar sein, so ist Saatgut (s. Grünordnung) zu verwenden; nach Anlage ist die Wiese 2xmal jährlich zu mähen 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres; 2. Mahd im Spätsommer; nach der Anlage ist die ersten 1-3 Jahre erlaubt Schröpschnitte durchzuführen.

MARKT PILSTING

Fl.Nr.Tfl. 470
Gemarkung Großköllnbach



Einbeziehungssatzung "Gartenweg"

n. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURFSFASSUNG VOM 18.03.2024

Plandarstellung Satzung m. Festsetzungen

M. 1/500

Datengrundlagen:
DFK - Vermessungsamt

Auftraggeber

MARKT PILSTING

vertr. Hr. 1. BGM Martin Hiergeist
Marktplatz 23

94431 Pilsting

Unterschrift 1. Bürgermeister
Martin Hiergeist

Planfertiger

AR.LAND

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing.(FH) Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.Nr. 0151/12408713
Email info@ar-land.de

