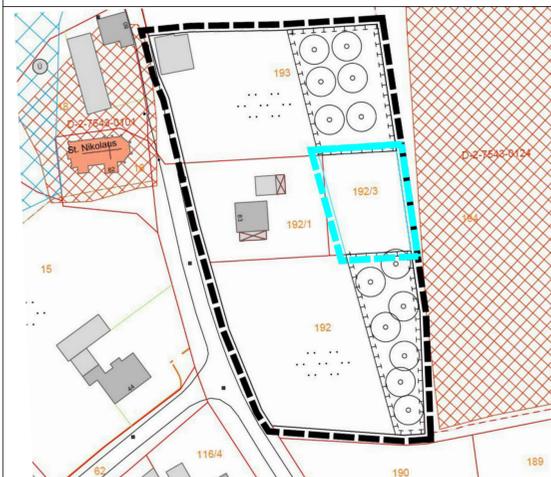
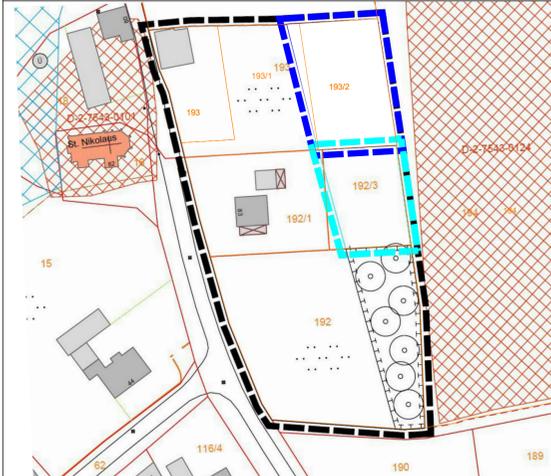


Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" mit 1. Änderung - rechtskräftige Fassung M 1:1.000



I.I PLANZEICHNUNG M 1:1.000 2. Änderung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee"



I.II PLANZEICHNUNG AUSGLEICHSFÄCHE M 1:1.000 2. Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee"



Präambel

Die Stadt Pfarrkirchen im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
 · der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 34 Baugesetzbuch (BauGB)
 · des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 · des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 · der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 · der Planzeichnerverordnung (PlanzV),
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" Nr. 610-00-11/1-2.

Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" Nr. 610-00-11/1-2 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom ____2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
 Die 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" Nr. 610-00-11/1-2 besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil und den planlichen und textlichen Festsetzungen vom ____2025.

Begründung und Anlagen zur Satzung
 Der 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" Nr. 610-00-11/1-2 ist die Begründung vom ____2025 beigelegt.

Stadt Pfarrkirchen, _____ Wolfgang Beißmann
 Erster Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" Nr. 610-00-11/1-2 (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)
- 1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" Nr. 610-00-11/1-2 (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

2.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = interne Ausgleichsflächen - mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (bestehende Okokatasterfläche)
 Anerkennungsfaktor: 1,0
 tatsächliche Größe: 1.235 m²
 rechnerische Größe: 1.235 m²

3.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 Flurstücksgrenze
- 3.2 Flurstücksnummer
- 3.3 Bestandsgebäude
- 3.4 festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- 3.5 Bodendenkmal mit Bezeichnung (Quelle BayernAtlas 2020)
- 3.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.7 zu pflanzender Baum
- 3.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" Nr. 610-00-11/1-2 (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Einbeziehungsatzung dient ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben. Es sind deshalb nur Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG. PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 1.1 Allgemeines
 Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die textlich festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV. 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt IV. 4.0 beschriebenen Arten.
 Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen.
 Pflanzqualitäten: Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm

2.0 DURCHGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Je angefangener 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgründung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Bäume II. Ordnung:
 Obstbäume: alle Obstbäume (Qualität: Hochstamm), u.a. aus folgender Liste:
 Äpfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bitenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour bzw. andere regional typische Sorten
 Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle bzw. andere regional typische Sorten
 Zwetschgcn: Hauszetschge bzw. andere regional typische Sorten
 Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfingler, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche bzw. andere regional typische Sorten

3.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edefichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

4.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neunsaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

V. AUSGLEICHSFÄCHEN

1.0 AUSGLEICHSFÄCHEN

- 1.1 Interne Ausgleichsfläche:
 Für den Eingriff im Bereich der 2. Änderung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" wird die in der rechtskräftigen Satzung dargestellte Ausgleichsfläche 1:1 verlagert. Es sind 1.235 m² tatsächlicher und rechnerischer Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsfläche wird auf Teilflächen der Flur-Nr. 489, Gemarkung Reichenberg errichtet. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen. Der Unterhaltungszeitraum der Ausgleichsfläche wird auf 25 Jahre festgesetzt.
 Als Ausgleichsmaßnahme werden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Der Ausgangszustand ist als Intensivgrünland einzustufen. Die Fläche ist bereits als Okokatasterfläche ausgewiesen.
 Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:
 - 1- bis 2-malige Mahd der Wiesenfläche im Jahr, 1. Schnitzeitpunkt nicht vor dem 1. Juli
 - Entfernung des Mähgutes
 - Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
 - Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
 - Belassen eines jährlich wechselnden Altgrasstreifens auf ca. 10 % der Fläche
 Die Ausgleichsfläche ist durch Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern.
 Monitoring:
 Nach 10 Jahren ist von einer qualifizierten Fachkraft zu kontrollieren, ob der Biotopcharakter erreicht wurde. Die Unterlagen sind unaufgefordert der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 1.2 Ausgleichsfläche für Einzelbauvorhaben:
 Da noch nicht feststeht, inwieweit bzw. in welcher Dimension die geplante Bebauung auf der Fl.-Nr. 193/2, Gemarkung Untergrasensee erfolgen wird, soll die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für die tatsächliche Bebauung für diesen Bereich im jeweiligen Einzelbauantrag abgehandelt werden. Erst dann erfolgt die benötigte Kompensation für das jeweilige Bauvorhaben.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
- Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
- Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
- Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
 Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
 Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
 Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.

3.0 BODENDENMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Östlich der Flur-Nr. 192/3 Gemarkung Untergrasensee befindet sich das Bodendenkmal D-2-7543-0124 und westlich das Bodendenkmal D-2-7543-0101. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

5.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und die der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

6.0 ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen der Hinterleger sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

7.0 AUSGLEICHSFÄCHEN

Die Lage und Größe der Ausgleichsfläche und die durchzuführenden Maßnahmen sind durch Grundbucheintrag zu sichern.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE
 Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die die Satzung in ihren planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.



2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" Nr. 610-00-11/1-2

Stadt Pfarrkirchen
 Landkreis Rottal-Inn
 Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom März 2025

Koordinatensystem: UTM 32

Verfahrensvermerk zur 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee"

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat von Pfarrkirchen hat am ____ die 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Gelegenheit zur Stellungnahme
 Der Entwurf der Satzung vom ____ lag gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich aus. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde vom ____ bis ____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss
 Die Stadt Pfarrkirchen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____ die 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" als Satzung beschlossen.

Stadt Pfarrkirchen, _____ Wolfgang Beißmann
 Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
 Stadt Pfarrkirchen, _____ Wolfgang Beißmann
 Erster Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Satzung wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht und trat am ____ in Kraft. Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff. 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Satzung liegt im Rathaus Pfarrkirchen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Stadt Pfarrkirchen, _____ Wolfgang Beißmann
 Erster Bürgermeister

Überberechtigt
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsbearbeitung: 05.06.2025
 Entwurfsverfasser:
 JOCHAM KESSLER KELLHUBER
 Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
 Am Sportplatz 7 Kaputiner Straße 15
 94547 Iggenbach 84503 Alttöbing
 +49 9903 20 141-0 +49 8671 95 76 57
 info@jocham-kellhuber.de
 www.jocham-kellhuber.de

Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom März 2025

Koordinatensystem: UTM 32

Verfahrensvermerk zur 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee"

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat von Pfarrkirchen hat am ____ die 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Gelegenheit zur Stellungnahme
 Der Entwurf der Satzung vom ____ lag gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich aus. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde vom ____ bis ____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss
 Die Stadt Pfarrkirchen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____ die 2. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungsatzung "Untergrasensee" als Satzung beschlossen.

Stadt Pfarrkirchen, _____ Wolfgang Beißmann
 Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
 Stadt Pfarrkirchen, _____ Wolfgang Beißmann
 Erster Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Satzung wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht und trat am ____ in Kraft. Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff. 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Satzung liegt im Rathaus Pfarrkirchen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Stadt Pfarrkirchen, _____ Wolfgang Beißmann
 Erster Bürgermeister

Überberechtigt
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsbearbeitung: 05.06.2025
 Entwurfsverfasser:
 JOCHAM KESSLER KELLHUBER
 Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
 Am Sportplatz 7 Kaputiner Straße 15
 94547 Iggenbach 84503 Alttöbing
 +49 9903 20 141-0 +49 8671 95 76 57
 info@jocham-kellhuber.de
 www.jocham-kellhuber.de