

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "HOFMARKSTRASSE"

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
Fl.Nr. 287/3; Gem. Harburg



M. 1/500

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)

MD 1.1.1. Dorfgebiete MD (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,60 2.1. Grundflächenzahl als Obergrenze
II 2.2. Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

Whmax. 6,00m 2.3. max. zulässige Wandhöhe 6,00m
Bezugspunkt ist das natürliche Geländeniveau vom Bezugspunkt darf um jeweils 0,20m abgewichen werden.

SD; PD 2.4. zulässige Dachformen;
Satteldach 20-28°; Pultdach 10-20°

Baugrenze 2.5. Baugrenze

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
- Erhalt: bestehende Gehölzstrukturen

4. Sonstige Planzeichen

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

5. Andere Planzeichen

- Flurgrenze m. Grenzpunkt
- Grenzabstand n. AGBGB m. Maßkette

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Flächenbefestigung

Die zu erstellenden Erschließungswege, Stellplätze und sonstigen Bewegungsfelder sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. (Pflasterflächen mit Rasenfuge, Schotterterrassen etc.) Ausgenommen werden Bereiche, bei denen eine besondere Befahrbarkeit mit Rollstühlen vorgesehen ist.

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.

Pflanzliste:

Bäume (privates Grün- Ortsrandeingerünung 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 commixta 'DoDong' - Mehlbeere 'Dodong'
- Sophora japonica - Jap. Schnurbaum
- Robinia pseudoacacia - Gew. Robinie
- Ulmus glabra - Berg-Ulme (A)

Pflanzqualität: HSt. STU. 16/18cm; m.DB. aus extra weitem Stand

Sträucher (privates Grün - Ortsrandeingerünung n. heimische Sträucher)

- Acer campestre - Feld-Ahorn (A)
- Amelanchier lamarkii - 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)

Pflanzqualität: 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 (430 qm);
Ausgleichsfläche (Ausgangszustand G11 - B431 / int. Wiese-Obststreuwiese)**
Die Ortsrandeingerünung wird über eine **Obststreuwiese** sichergestellt.

Hier ist die Pflanzung von ausschließlich autochthonen Gehölzen zulässig. Verwendung Apfel, Zwetschge, Birne etc. Die Wiesenflächen sind simultan als Biotoptyp G212 herzustellen und zu pflegen.

Hier dürfen nur Bäume der Pflanzliste verwendet werden.

Anlage Obststreuwiese

Die Wiesenfläche ist durch Einsaat auszuhaagern; es wird die Verwendung eines Mahdguttransfers 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 Schröpfschnitte durchzuführen.

Anlage Heckenpflanzung

Die Ränder des Grundstückes - Erweiterungsfläche sind mit einer 1-reihigen freiwachsenden, wärmeliebenden Hecke abzapflanzen. Abstand in der Reihe 1,50m; Mindestpflanzqualität v. Str. 100-125cm.

Dazu dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden (s. Pflanzliste 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 Hecke und der Obststreuwiese zu bewässern.

Einbeziehungssatzung "Hofmarkstrasse"

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 Harburg (§34 Abs. 1 BauGB) wird innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 287/3 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 die Errichtung von Betriebsgebäuden des bestehenden Betriebes und Betriebsleiterwohnungen 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. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden.

§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 Bodenschutz

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

§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.

Hinweise zur Satzung

Bodenschutz

- Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

Feuerwehrezufahrt

- Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten und einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Tabelle 1). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen. Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll innerhalb eines Laufweges von nicht mehr als 75m zu den geplanten Gebäuden erreichbar sein.

Bayernwerk Netz GmbH

- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis ist nach Aufforderung vorzulegen.

- Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Pilsting, den (S)

Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister

MARKT PILSTING

Fl.Nr. 287/3
Gemarkung Harburg

Einbeziehungssatzung "Hofmarkstrasse"
n. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Angaben zum Aufstellungsverfahren:

Der Marktgemeinderat Pilsting hat am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Hofmarkstrasse" 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 „Hofmarkstrasse“ 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)

ENTWURFSFASSUNG VOM 21.07.2025

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
Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

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

