

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

0,7 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

geplante öffentliche Straße
Stauraum

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Hecke zu pflanzen
Baum zu pflanzen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Gebäude

Regenwasserkanal
Bestand
Planung

Schmutzwasserkanal
Bestand
Planung
Unterflurhydrant

Übersichtslageplan M 1:5.000



Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Parnkofen-Nord"

M 1:1.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsbetriebes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Je Baugrundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Mindestgröße pro Parzelle: 600 m²

Max. zulässige Grundflächenzahl: 0,35
Max. zulässige Geschossflächenzahl: 0,7
Max. Zahl der Vollgeschosse: II

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Bei Zusammenlegung ist die geschlossene Bauweise und damit der Bau von Doppelhäusern zulässig.

2.2 Baugestaltung

2.2.1 Gebäudehöhen
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bezogen auf das geplante Gelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das geplante Gelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2.2 Firstrichtung
Die Firstrichtung muss in der Gebäudelängsachse verlaufen.

2.2.3 Dachformen / Dachneigung
Zugelassen sind Satteldach, Walmdach und Zelt Dach mit 16 - 32 ° Dachneigung oder Pultdach mit 10 - 25 ° Dachneigung. Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

2.2.4 Dacheindeckung
Fannen oder Ziegel in gedecktem Farbton. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung festgesetzt.

Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen.

2.3 Garagen und Stellplätze
Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 6,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pilsting.

2.4 Einfriedungen
Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der Zufahrtsstraße transparent wirkende Metall- und Holzzaune mit überwiegend senkrechten Elementen bis 1,20 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen. Zaunsockel sind unzulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mind. 10 cm betragen.

2.5 Geländeänderungen im Planungsgebiet
Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind bis max. 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe in der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Die Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:1 auszuführen.

2.6 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe von 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

3. Brandschutz

Die Löschwassermenge muss mit mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt werden. Innerhalb von 100 m Laufweg muss ein Hydrant für die Erstversorgung erreicht werden können. Diese sind als Unterflurhydranten vorhanden.

4. Niederschlagswasserbehandlung

Zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist pro Parzelle eine Zisterne mit mind. 5m³ Inhalt vorzusehen. Die Grundstückseigentümer haben zu gewährleisten, dass die Zisterne stets ordnungsgemäß zur Regenrückhaltung genutzt werden kann (z.B. in Form regelmäßiger Entleerungen/Wasserentbrüche). Der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den Regenwasserkanal abzuführen.

5. Abstandsflächen

Es gilt die Bayerische Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

5. Grünordnung

5.1 Allgemeines:
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste).

5.2 Pflanzqualität:
Hochstamm, 3xv. mDb, STU 12-14 cm
Sträucher, 2xv., 60 - 100 cm

5.3 Für den pro Baugrundstück zu pflanzenden Hausbaum ist entweder ein Obstbaum oder ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte sind als vorgeschlagene Standorte zu verstehen.

5.4 Auf der festgesetzten 3m breiten Ortsrandeintrünung ist eine 1-reihige Hecke aus einheimischen Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstückern muss 2m betragen.

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre	Corylus avellana
Acer platanoides	Euonymus europaeus
Carpinus betulus	Salix caprea
Sorbus aucuparia	Ligustrum vulgare
Sorbus domestica	Lonicera xylosteum
Tilia cordata	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
Feldahorn	Hasel
Spitzahorn	Pfaffenhütchen
Hainbuche	Salweide
Eberesche	Liguster
Speierling	Heckenkirsche
Winterlinde	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodeneinde

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Bewirtschaftung nahegelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigung zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

3. Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen E.ON Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

4. Wasserwirtschaft

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist die Anlagenverordnung - VAWs - einschlägig.

5. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Dingolfing-Landau und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

6. Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden, soweit möglich, für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Die Lager sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes abzutragen.

7. Bodenversiegelung

Sämtliche Zufahrten und Stellplätze sind, wo es auch möglich ist, mit dauerhaft wasserdurchlässigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 15% Fugenanteil) Belägen herzustellen. Terrassen sind hiervon ausgenommen.

N
MASSTAB
1:1000

BEBAUUNGSPLAN



WA Parnkofen-Nord

GEMEINDE: PILSTING
LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Marktgemeinderat Pilsting hat in der Sitzung vom 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10. bis 08.11.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10. bis 08.11.2021 öffentlich ausgestellt.

4. Der Markt Pilsting hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.11.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2021 als Satzung beschlossen.

Pilsting, den 14. DEZ. 2021
Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Pilsting, den 14. DEZ. 2021
Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16. DEZ. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pilsting, den 16. DEZ. 2021
Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister

Planunterlagen:
Amtliche ALKIS-Daten
Höhenschichtlinien:
Digitale Höhenlinienkarte

Untergrund:
Aussagen und Rückverschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Satzung:

15.11.2021

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i.d. Fassung vom 15.11.2021 sowie die Begründung (Geheft v. 15.11.2021) sind Bestandteil der Satzung.

LandSchafttRaum - Beatrice Schötz
Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühlendorf a. Inn
Tel.: 08631/3028450
Email: info@landschafttraum.com



Bearbeitung:
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin