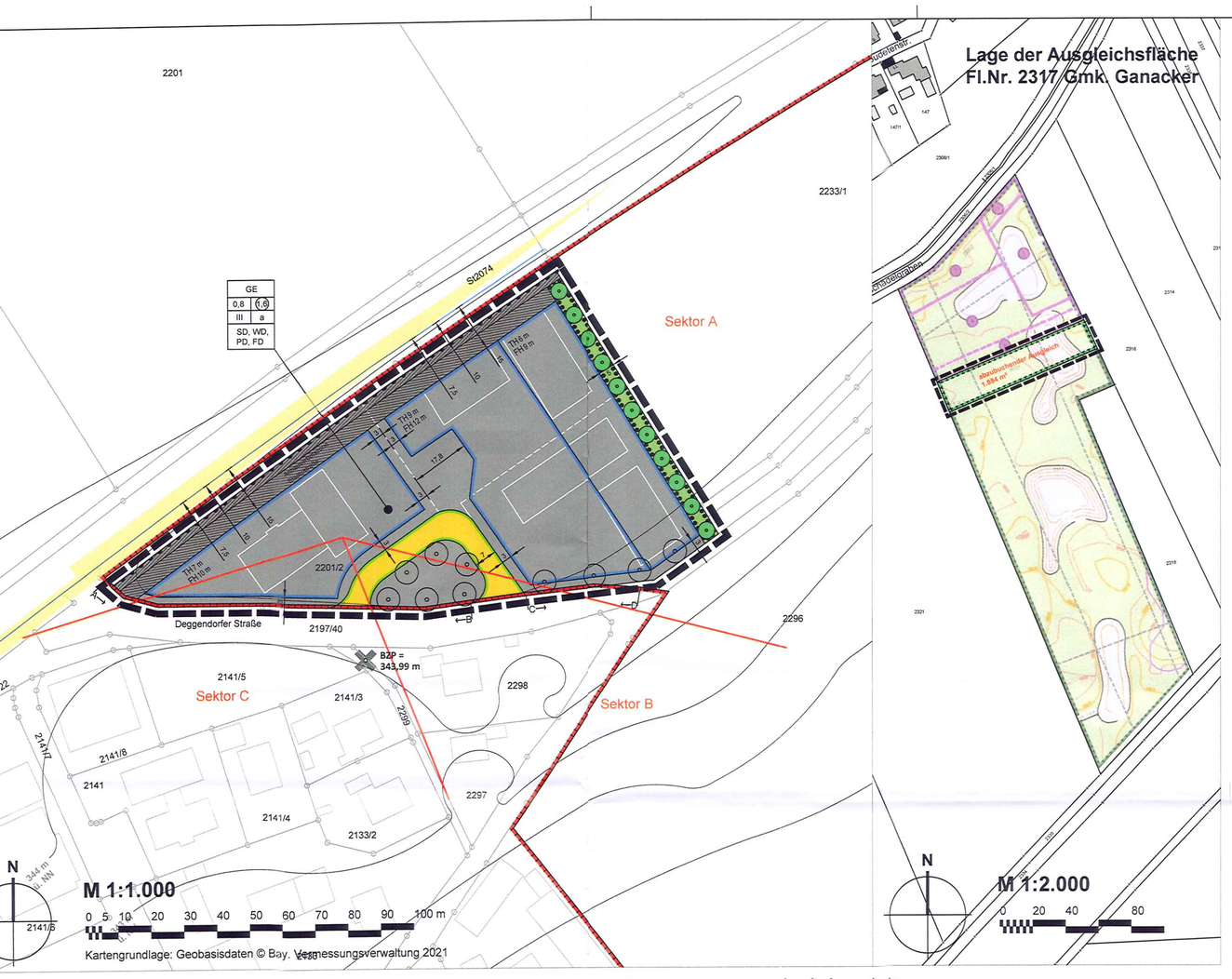



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
(§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

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

TH 9 m
FH 12 m
Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt (BZP)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| GE | |
|---|---|
| 0,8 | 1,6 |
| III | o |
| SD, WD, PD, FD | |

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise
Dachformen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen: Kern- und Steinobstbäume

Umgrenzung 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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

## DARSTELLUNGEN ALS HINWE

Geplante Grenzen der Grundstücke

Geplante Gebäude

22 — Bemaßung in Metern

2133/2 — Flurkarte mit Flurstücksnummern

574 — Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

Bezugspunkt Kanaldeckel (343,99 m

Anbauverbotszone (10 m)

Anbauverbotszone (15 m)

Fahrbahnrand Staatstraße 2074

Sichtflächen

Standortvorschlag für anzupflanzen

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

Sektor B — Richtungssektoren Immissionsch

## SATZUNG

Markt Pilsting erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der ndstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 86), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der emeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „GE Oberndorf" für den Bereich nördlich der Deggendorfer Straße, Gemarkung Waibling als Satzung.

**§ 1**
**Räumlicher Geltungsbereich**

en räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom15.11.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2**
**Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3**
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## TLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) nach nach § 8 BauNVO gilt:

Die nach § 8 Ab. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - werden als unzulässig festgesetzt.

**Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8). Die Geschossflächenzahl 160 vom 100 (GFZ 1,6).

Die Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), darf bis zum Schnittpunkt Dachhaut, die per Planeintrag festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt (343,99 m gemäß Planeintrag) nicht überschreiten. Die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen darf die per Planeintrag festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt (343,99 m gemäß Planeintrag) nicht überschreiten.

Als Höchstgrenze werden 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt.

**Überbaubare Fläche, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Innerhalb der Baufenster wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf 30 m nicht überschreiten.

**Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer.

Dachflächen von Sattel-, Walm- und Pultdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Dachflächen von Flachdächern sind mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind ohne Aufständerung zu errichten

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine und beschichtete Bleche in Erdfarben (Rot- und Brauntöne) und Anthrazit sowie begrünte Dächer zulässig.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Bei zur Grenze des Geltungsbereichs gewandten Fassaden sind verputze Fassaden zulässig. Zusätzlich sind folgende Fassaden zugelassen:
- Sicht- und Klinkermauerwerk
- Fassaden aus Holzprofilen
- Sichtbeton
- Untergeordnet sind auch andere Materialen zugelassen

Weiterhin sind Trapezbleche zulässig sofern sie zusätzlich durch:
- Fassadenhohe Einschnitte oder Versprünge von mindestens 0,5 m Breite und 0,3 m Tiefe
- Oder durch fassadenhohen Wechsel der Fassadenfarbe
- Oder durch fassadenhohe Glasbänder

in Abschnitte von mindestens 5 und höchstens 10 m Breite gegliedert werden.

**Werbeanlagen**

Werbung an Gebäuden ist in Form von 3D Objektbeschriftung (gefräst, gelasert etc.) mit einzelnen Buchstaben und Symbolen zulässig. Die 3D Objektbeschriftung darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Die Flächen von Werbeanlagen sind pro Gebäude auf insgesamt maximal 12 m² beschränkt.

Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.

Auf Dächern sind freistehende oder auf die Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Licht sowie vorbeifahrender Verkehrsteilnehmer sind grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung unzulässig.

Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Pro Grundstück sind maximal vier Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 5 m zulässig.

**Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens 1 m betragen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

**Wasserhaushalt**

Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze versickerungsfähig, z.B. als Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszubilden.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse können voraussichtlich nur geringe Wassermengen versickert werden. Niederschlagwasser, dass nicht versickert werden kann, ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

**8. Immissionsschutz**

8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

| *Zulässig Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m²]* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Richtung* | *Emissions-bezugs-fläche* | *Sektor A* | | *Sektor B* | | *Sektor C* | |
| *Teilfläche* | | *Tag* | *Nacht* | *Tag* | *Nacht* | *Tag* | *Nacht* |
| *GE 1* | *2622 m²* | 60 | 60 | 60 | 50 | 60 | 45 |
| *GE 2* | *2138 m²* | 60 | 60 | 60 | 57 | 60 | 50 |
| *GE 3* | *1899 m²* | 60 | 60 | 60 | 50 | 60 | 50 |

Dabei gilt:
Sektor A: Anfang = 104° Ende = 158°
Sektor B: Anfang = 158° Ende = 253°
Sektor C: Anfang = 253° Ende = 104°
Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 769063,50 y: 5401523,50 (UTM 32)
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

**9. Staatsstraße 2074**

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2074 sind nicht zulässig.

**10. Grünordnung**

10.1 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Ein dauerhaftes Abmulchen bzw. Abkiesen dieser Flächen ist nicht gestattet.

10.2 Einfriedungen sind bis zu 2,0 m Höhe über dem Gelände zulässig. Sie sind offen (z.B. Stabmattenzaun), ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszubilden. Das Einfrieden der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur freien Landschaft hin unzulässig.

10.3 Im Baugebiet ist je volle 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Die so gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Erforderliche Pflanzungen gemäß Stellplatzsatzung können auf das Pflanzmaß angerechnet werden.

10.4 Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.

10.5 Flachdächer bis 5° Neigung - auch von Garagen - soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung angelegt ist.

10.6 Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist nach Abschluss der Erdbauarbeiten eine dauerhafte Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind standortgerechte Obstgehölze mit einem Pflanzabstand von 8-12 m zueinander zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die nicht überpflanzten Bereiche sind als Extensivgrünland mit einer Gras-/Kräutermischung aus der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland" herzustellen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.7 Artenliste:

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

***Bäume zur Durchgrünung des Gewerbegebietes:*** *Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm*

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer monspessulanum | Felsen-Ahorn |
| Alnus x spaethii | Purpurerle |
| Amelanchier arborea | Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Gleditsia triacanthos | Dornenlose Gleditschie |
| Ginkgo biloba | Ginkgo |
| Liquidamber styraciflua | Amberbaum |
| Malus tschonoskii | Wollapfel |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus x schmittii | Zierkirsche |
| Prunus cerassivera | Wildpflaume |
| Platanus acerifolia | Ahornblättrige Plantane |
| Quercus petrea | Traubeneiche |
| Quercus cerris | Zerreiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Robinia pseudoacaia | Robinie |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Tilia tomentosa | Silberlinde |
| Tilia x euchlora | Krimlinde |
| Tilia x europaea „Pallida" | Kaiserlinde |
| Tilia x flavescens | Kegellinde |

***Bäume zur Ortsrandeingrünung:*** *Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm; Regional bedeutsame Sorten sind zu bevorzugen*

Sauerkirsche
Süßkirsche
Quitte
Apfel
Birne
Zwetschge
Mirabelle

**10. Kompensation von Eingriffen in Landschaft und Naturhaushalt**

10.1 Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 4.709 m², der auf einer externen Ökokonto-Fläche der Stadt Pilsting nachgewiesen werden kann. Die Fläche liegt auf dem Flurstück Nr. 2317, Gemarkung Ganacker.

10.2 Das Entwicklungsziel der Fläche orientiert sich an den Zielen des SPA- Gebietes „7341-471 Wiesenbrütergebiet im Unteren Isartal". Auf der beschriebenen Fläche wurden bereits artenreiche, extensive Feuchtwiesen mit wechselfeuchten, flachen Seigen angelegt. Die Flächen des Ökokontos sind im Gegenzug zur landwirtschaftlichen genutzten Fläche deutlich wertvoller anzusehen. Aus diesem Grund wird ein Anerkennungsfaktor von 2,5 angesetzt. Folglich sind 1.884 m² aus dem genannten Ökokonto abzubuchen.

10.3 Die zugewiesene Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

## HINWEISE:

1. **Denkmalschutz:**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. **Stellplätze:**
Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung des Marktes Pilsting über die Zahl, die Herstellung und die Ablösung von Garagen und Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

3. **Straßenverkehr:**
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet Und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

4. **Insektenfreundliche Beleuchtung:**
Es sind nur Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (1700 bis maximal 3000 Kelvin) zulässig. Bei Lampenaufbau und Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwenige Maß zu beschränken. Die Höhe von Lichtmasten sollte sich nach der Gebäudehöhe richten und zwei Drittel davon nicht überschreiten. Dadurch wird ein Abstrahlen in die Umgebung vermieden. Die Beleuchtung sollte bedarfsorientiert geschaltet und spätestens eine Stunde nach Geschäftsende und in den späten Nachtstunden (etwa 23.00 bis 5.00 Uhr) merklich reduziert – anzustreben sind 70 Prozent – oder ganz abgeschaltet werden.

5. **Freiflächengestaltungsplan:**
Im Zuge des Umgriffs des Bauvorhabens soll ein Freiflächengestaltungsplan entworfen werden. Dieser hat zum Ziel die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Stellplätze, die beabsichtigte Veränderung des ursprünglichen Geländeniveaus, die Darstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die Darstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die Darstellung von Pflanzungen (Qualität, Anzahl, Abgrenzung, Flächengröße, etc.) zu beinhalten bzw. zu beschreiben und zu verorten. Normalerweise wird der FGP ergänzend zu einem Baumbestandsplan entwickelt. Da im vorliegenden Fall keine Bestandsgehölze existieren ist die Aufstellung eines Baumbestandsplans nicht notwendig. Alternativ ist auch eine Darstellung im Bauplan möglich.

6. **Landwirtschaftliche Immissionen:**
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

7. **Artenschutz:** Baufeldräumung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Unvermeidbare Abweichungen davon dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Bruten bzw. Revierzentren erfolgen.

8. **Niederschlagswasserversickerung:**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Dingolfing- Landau durchzuführen.

9. **Verwertung von Oberbodenmaterial:**
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist mit der Einreichung des Bauantrags der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.
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.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. In diesem Rahmen wird auch darauf hingewiesen, das Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m2 grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Sollte eine Lagerung bzw. ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen sein, wird darum gebeten, die fachkundige Stelle am Landratsamt Dingolfing-Landau zu beteiligen.

10. **Brandschutz:**
Zufahrten:
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Dies gilt auch für notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind dabei einzuhalten.

11. **Immissionsschutz:**
Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

12. **Geltungsbereich:**
Entlang der Bereiche A – B und C – D entspricht der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Straßenbegrenzung anliegender Verkehrsflächen.

13. **Zugänglichkeit Vorschriften:**
Die Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind beim Markt Pilsting zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) einzusehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Pilsting hat in der Sitzung vom 26.04.2021 die Bebauungsplans „GE Oberndorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentliche Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Oberndorf" in der Fassun hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Oberndorf" in der Fassung v in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „GE Oberndorf" in der Fassung vom 28.06.202 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in 30.09.2021 bis 01.11.2021 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „GE Oberndorf" in der Fassung vom 28.06.202 Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2021 bis 01.11.2021 ausgelegt.

6) Der Markt Pilsting hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.11.2021 de „GE Oberndorf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2021 als S beschlossen.

(Siegel) Pilsting, den 06. DEZ. 2021
(1. Bürgermeister)

7) Die Regierung/ Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan „GE Obern vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

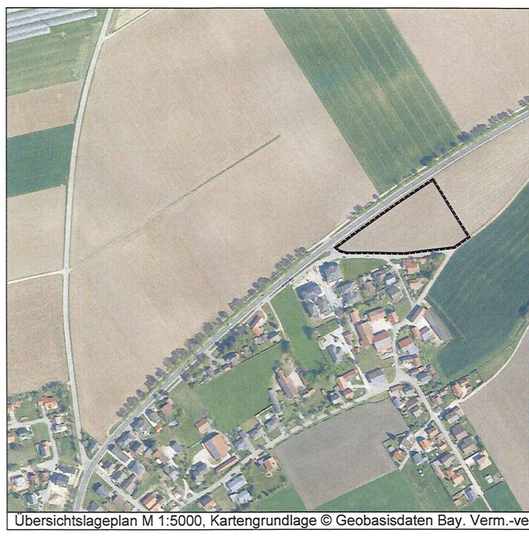
(Siegel Genehmigungsbehörde)
.....

8) Ausgefertigt

(Siegel) Pilsting, den 14. JAN. 2022
(1. Bürgermeister)

9) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „GE Oberndorf" wurde am § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan getreten.

(Siegel) Pilsting, den 14. JAN. 2022
(1. Bürgermeister)


Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-ve

Markt Pilsting
Marktplatz 23
94431 Pilsting

Bebauungsplan
"GE Oberndorf"
mit integriertem Grünordnungsplan

| Format | letzte Änderung: | Datum der Planfassung: | Plan Nr.: |
|---|---|---|---|
| 800x840 | 10.11.2021 | 15.11.2021 | |

Planfassung: Rechtskräftig

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes
Bearbeitung:
Adrian Merdes
Jeroen Erhardt
Nicolas Schmelter
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de
TB MARK
Stadtplaner · Lands