

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD Dorfgebiet

es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Obergrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

max. zulässige Wandhöhe 6,50 m  
Bezugspunkt ist die anliegende Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 2419) gemessen in der Mitte der Fahrbahn in einer horizontalen Linie mittig des Baugrunds

zulässige Dachformen;  
Satteldach 18-30°;  
Walmdach 18-30°;  
Pultdach 2-15°;  
Die Dachformen von Haupt- und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.

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

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
privater Anliegerweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
privater Fußweg (optional)

5. 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)

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)

Extensivwiese (Ausgleichsfläche Bestand)

Zielzustand: Artenreiche Extensivwiese (Ausgleichsmaßnahme)

6. Anpflanzung 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)

Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen (vorgeschlagener Standort)

Hecke zu pflanzen (Ortsrandeingrünung)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

Flurgrenze mit Grenzpunkt

2420 Flurnummer

Maßangabe in m

Gebäude Bestand

Gebäude Planung (Vorschlag)

Staurautiefe mind. 6,00 m

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Angabe der Biotopnummer

Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (20m, gemessen von der Fahrbahnkante)  
Befreiung für Hochbauten auf 9,0m möglich

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines  
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Zu bepflanzen Grünflächen  
Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.  
Die im Lageplan dargestellten Standorte der Bäume sind als vorgeschlagene Standorte zu betrachten und können innerhalb der Parzelle verschoben werden.

Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung mittels einer 5 m breiten, 2-reihigen, standortgerechten, heimischen und freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen (Heister) zu achten. Der Baumanteil beträgt 5 - max. 10 %. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m innerhalb der Reihe und 2,0 m zwischen den Reihen. Es sind immer mind. 3-5 Stück einer Art gem. Pflanzliste in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.

Strenggeschnittene Hecken sind zu vermeiden. Fremdländische Gehölze, sowie Gehölze mit bizarren Wuchsformen sind nicht zulässig. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

Pflanzqualität  
Obstbäume mind. Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm  
Baum II. Ordnung mind. Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm  
Sträucher v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm  
Bäume (Heister): Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm

Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern:  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Prunus padus Traubenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Salix purpurea Purpur Weide  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gemeinder Schneeball

Auswahlliste zu autochthonen Bäumen:  
Acer campestre Feldahorn  
Malus sylvestris Holzapfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Pyrus pyrastra Wildbirne  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Salix caprea Salweide  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer 360 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 1377 der Gemarkung Waibling erbracht.  
Die Fläche wird mit artenreichem, gebietseigenem Saatgut angesät oder besser eine Mahdgutübertragung durchgeführt um über eine geeignete Pflege den Zielzustand Artenreiches Extensivgrünland zu erreichen. Vor der Einsaat des autochthonen Saatgutes ist die Fläche mittels Wiesenstriegel zu bearbeiten. Im Anschluss erfolgt ein "impfen" der Wiese mit Mahdgutübertragung aus örtlichen Naturgemischen zur Anreicherung.

In den ersten Jahren nach Ansaat wird die Extensivwiese zunächst zur weiteren Aushagerung 3-schurig gemäht. Nach der Aushagerung sind die Wiesenflächen 2-mal jährlich zu mähen. Dabei sind im Mahd-Turnus jeweils 10 % - 50 % der Flächen zu belassen. Die erste Mahd hat ab dem 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. zu erfolgen. Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mind. 10 cm, von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen. Auch Streifenmahd möglich. Mahdgut einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Dünge und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Die Ausgleichsflächen sind durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Landratsamtes Dingolfing-Landau, Untere Naturschutzbehörde, zu sichern.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Der Markt Pilting 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 jeweils aktuellsten Fassung, folgende Satzung:

1 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung  
In den im Zusammenhang bebauten Ort Güntering (§ 34 Abs. 1 BauGB) wird das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2420 der Gemarkung Ganacker 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, Art und Maß der baulichen Nutzung  
Auf der nach § 1 einbezogenen Fläche, als Ortsabrundung, ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden (und zugehörigen Nebengebäuden) zulässig. Zulässig sind Einzelhäuser. Nicht zulässig sind Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl und max. Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

4 Bauliche Gestaltung  
Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten und so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken. Ortsübliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

5 Abstandsflächen und Grenzabstände  
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

6 Garagen  
Garagen können in das Hauptgebäude integriert, angebaut werden oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden.

7 Grünordnung und Ausgleich für die Natur  
Die privaten Grün- und Ausgleichsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.  
Im Ortsrandbereich ist auf eine ausreichende Eingrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten.  
Die Ausgleichsflächen sind durch Grunddienstbarkeiten zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dingolfing-Landau, Untere Naturschutzbehörde) zu sichern.

8 Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück  
Auf den Grundstücken ist je nach Anzahl der Wohneinheiten (max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude) die örtliche Stellplatzsatzung anzuwenden. Die Stellplätze müssen gegenüber der Erschließungsstraße eine Mindestdtiefe von 5,00 m aufweisen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2074 sind nicht zulässig.

9 Einfriedungen  
Es dürfen nur sockellose Zäune etc. verwendet werden. Diese dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Es ist ein Bodenabstand von i.M. 10 cm einzuhalten, um Kleintierwechsel zu ermöglichen. Vorzugsweise sollte als Material Holz verwendet werden.  
Geschlossene Einfriedungen, wie Gabionen, Mauern und Sichtschutzstreifen sind unzulässig.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Zur Geländegestaltung ist eine Auffüllung und Abgrabung des Grundstücks um maximal 1,00 m zum Ursprungsgelände zulässig.

11 Freiflächengestaltungsplan  
Zu jedem Bauantrag ist ein fachlich fundierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der die bebaute Fläche sowie die entstehenden Grünflächen darstellt. Es ist ein Nachweis zu führen über die Einhaltung der zulässigen GRZ, die Berechnung des Ausgleichs sowie die Darstellung der Lage des Ausgleichs innerhalb der Vorhabensfläche. Weiterhin sind Aussagen zur detaillierten Gestaltung des Geländes, der Beläge und Oberflächenentwässerung zu treffen und darzustellen.

12 Regenwasserableitung-/Nutzung und Oberflächenentwässerung  
Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.  
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten.  
Zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist pro Parzelle eine Zisterne mit mind. 5 m³ Inhalt vorzusehen. Die Grundstückseigentümer haben zu gewährleisten, dass die Zisterne stets ordnungsgemäß zur Regenrückhaltung genutzt werden kann (z.B. in Form regelmäßiger Entleerung/Wasserverbräuche). Der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den Regenwasserkanal zu entleeren.

13 Brandschutz  
Zufahrtsmöglichkeiten und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden.

14 Immissionsschutz (Geruchmissionen)  
Im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren ist die Verträglichkeit von Wohnhäusern mit der benachbarten Bebauung zu prüfen (immissionsschutzfachliche Beteiligung).

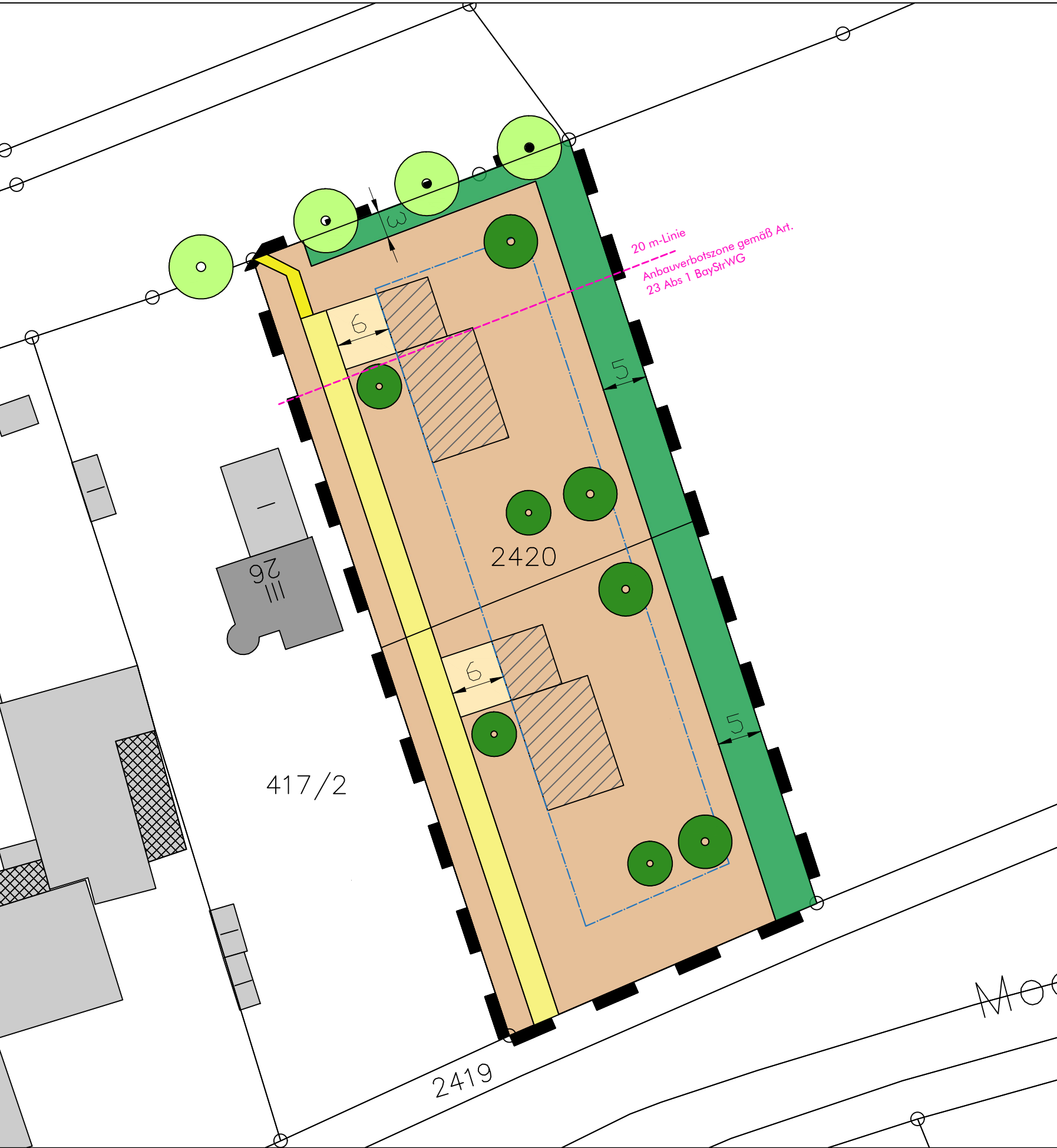
15 Bau- und Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu melden.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

16 Altlasten  
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Dingolfing-Landau zu verständigen.

17 Landwirtschaft  
Die Vorhabenfläche grenzt direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an. Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

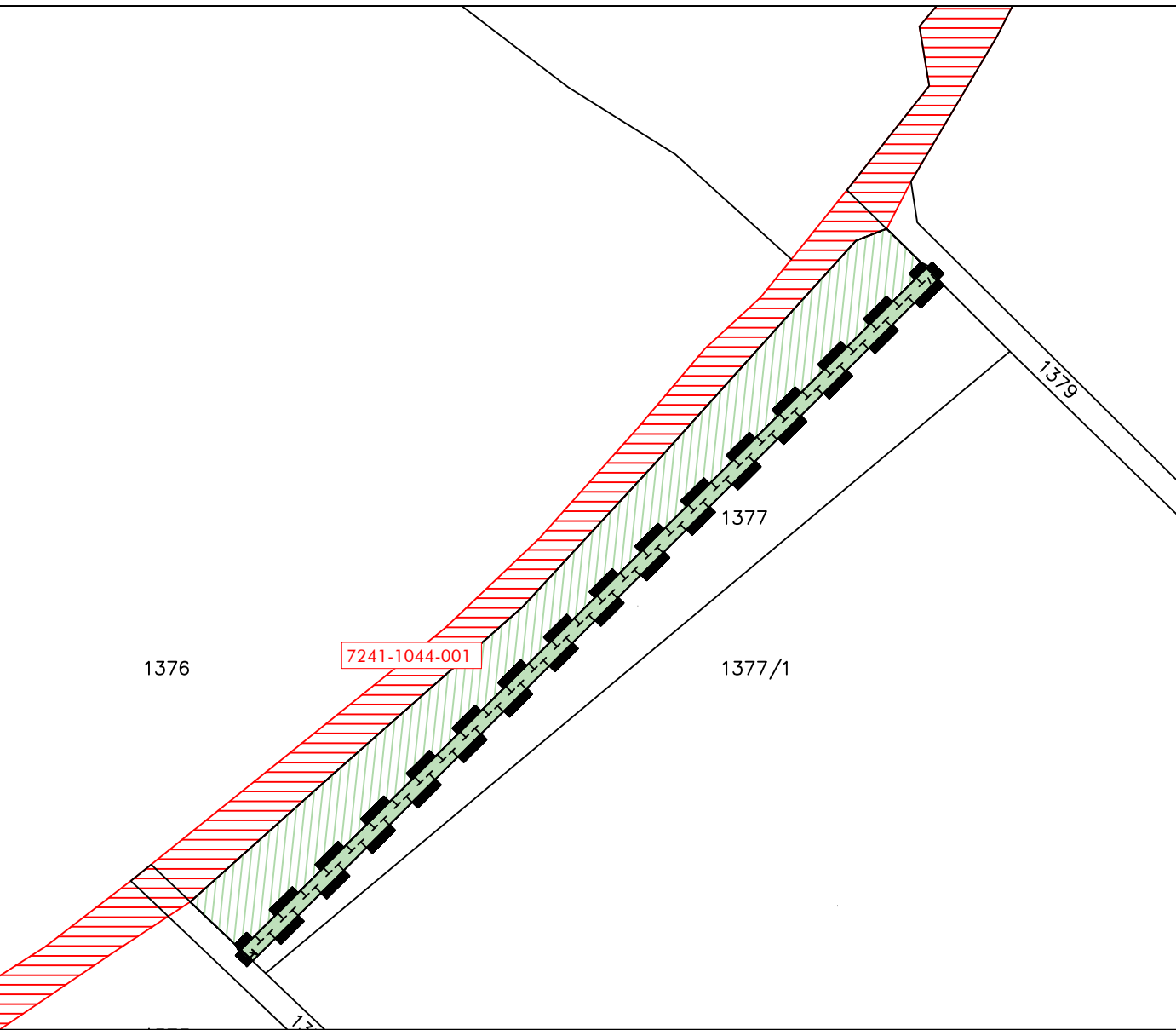
EINBEZIEHUNGSSATZUNG GANACKER "DEGGENDORFER STRAßE" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

M. 1:500



AUSGLEICHSFLÄCHE ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG LAGEPLAN

M. 1:1.000



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GANACKER  
DEGGENDORFER STRAßE

MARKT: Pilting

LANDKREIS: Dingolfing-Landau

REG.-BEZIRK: Niederbayern

Verfahrensvermerk zur Einbeziehungssatzung

- Der Marktgemeinderat Pilting hat in der Sitzung vom 28.06.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ganacker „Deggendorfer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 28.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer wurden vom Marktgemeinderat in der Sitzung am ..... abgewogen.
- In der Sitzung vom ..... beschloss der Marktgemeinderat die Einbeziehungssatzung Ganacker „Deggendorfer Straße“.  
Pilting, den.....  
Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister
- Die Satzung wurde am ..... ausgefertigt und der Satzungsbeschluss am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Pilting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.  
  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen.  
Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.  
  
Pilting, den.....  
Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister



Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn  
Tel.: 08631 3028450  
Mail: info@landschaftsraum.com  
Bearbeitung: Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin