

Einbeziehungssatzung "Weinbergstraße Waibling"
nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB



Angaben zum Aufstellungsverfahren:

Der Marktgemeinderat Pilsting hat am die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beschlossen. Der Satzungsentwurf vom wurde am vom Marktrat gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs 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 Satzungsentwurf 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 „Weinbergstraße Waibling“ 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)

Einbeziehungssatzung "Weinbergstraße Waibling"

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 Grundstücke (BauNVO) in der in der jeweils aktuellsten Fassung, folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
In den im Zusammenhang bebauten Ort Waibling (§34 Abs. 1 BauGB) werden die Grundstücke und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 377 und Teilflächen Fl.Nr. 10, 219 und 379 einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem angefügten Lageplan M. 1:1000. 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 ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden (und zugehörigen Nebengebäuden) 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. 1:1000 zu erfolgen. Die dargestellten Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bebauung der klargestellten und 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 Stellplätze auf dem Grundstück
Auf dem Grundstück ist je nach Anzahl der Wohneinheiten die örtliche Stellplatzsatzung anzuwenden. Die Stellplätze müssen gegenüber der Erschließungsstraße eine Mindesttiefe von 5,00m aufweisen.

§6 Einfriedungen
Es dürfen nur sockellose Zäune etc. verwendet werden. Diese dürfen eine max. Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

§7 Aufschüttungen und Abgrabungen
Zur Geländegestaltung ist eine Auffüllung und Abgrabung des Grundstücks um max. 1,00m zulässig. Diese sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§8 Regenwasserableitung- / Nutzung
Sollte die Versickerung auf dem Grundstück möglich ist, so ist diese bevorzugt zu wählen. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen ist erwünscht.

§9 Denkmalschutz
Auf den, in der Satzung dargestellten, Flächen, welche an das Bodendenkmal D-2-7241-0100 anschließen, sind folgende Planungsschritte zwingend einzuhalten.
- Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes notwendig. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde LRA Dingolfing-Landau zu beantragen.
- Eingriffe in den Oberboden müssen frühzeitig vor dem geplanten Baubeginn im Einvernehmen mit der Kreisarchäologie durchgeführt werden.

§10 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem 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.

§11 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pilsting, den (S)
Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister

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 (§ 5 BauNVO)

1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.2.1. es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig

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

GRZ 0,35 2.1. Grundflächenzahl als Obergrenze
II 2.2. Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
2.3. max. zulässige Wandhöhe 6,30m
Bezugspunkt ist die anliegende Erschließungsstr. gemessen in der Mitte der Fahrbahn in einer horizontalen Linie mittig des Baugrunds
2.4. zulässige Dachformen;
Satteldach 18-30°; Walmdach 18-30°; Pultdach 2-15°
Die Dachformen von Haupt- und Nebengebäuden ist aufeinander abzustimmen.

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

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
Bodendenkmal D-2-7241-0100
Abstimmung m. LRA Dingolfing-Landau
bindend einzuhaltende Giebelausrichtung s. Planzeichen

GRÜNRÖDERISCHE FESTSETZUNGEN

Private Grünflächen
Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangene 300qm Grundstücksfläche ein Baum lt. Ordnung zu pflanzen.

Die auf den Flächen festgesetzten Bäume können in den Nachweis mit einbezogen werden.

Bäume und Sträucher 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 (VWW - Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V.) zugelassen oder Saatgut entsprechender ortsnahe Spenderflächen.

Pflanzenliste:

Bäume (privates Grün- Ortsrandeigrünung 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 hillerie 'Spire' - Zier-Kirsche
Prunus persica - Pfirsich
Pyrus domestica - Birne in Sorten
Sorbus torminalis - Elsbeere (A)
Sorbus cammixta 'DoDong' - Mehlbeere 'Dodong'
Sophora japonica - Jap. Schnurbaum
Robinia pseudoacacia - Gew. Robinie
Ulmus glabra - Berg-Ulme (A)

Pflanzenqualität: HSt. StU. 16/18cm; m.DB. aus extra weitem Stand

Sträucher (privates Grün - Ortsrandeigrünung 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)

Pflanzenqualität: 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 Verbliss zu schützen.

Ausgleichsfläche
Die Ortsrandeigrünung wird über eine Heckenpflanzung sichergestellt. Dazu dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden (s. Pflanzenliste private Grünflächen). - siehe Markierung (A) für Autochthon
Die Heckenpflanzung darf nicht eingefriedet werden. 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. Rückschnitt nach 10-15 Jahre zur Verjüngung)

Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist untersagt. Die Fläche ist nach Anlage der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

MARKT PILSTING
- Ort Waibling -

Fl.Nr.Tfl. 10,219,379
Fl.Nr. 377
Gemarkung Waibling



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

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 20.09.2021

Planinhalt
Plandarstellung Satzung m. Festsetzungen M. 1/1000
Datengrundlagen: DFK - Vermessungsamt

Auftraggeber
MARKT PILSTING
vertr. Hr. 1. BGM Marting Hiergeist
Marktplatz 23

94431 Pilsting

Planfertiger
AR.LAND
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing.(FH) Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

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