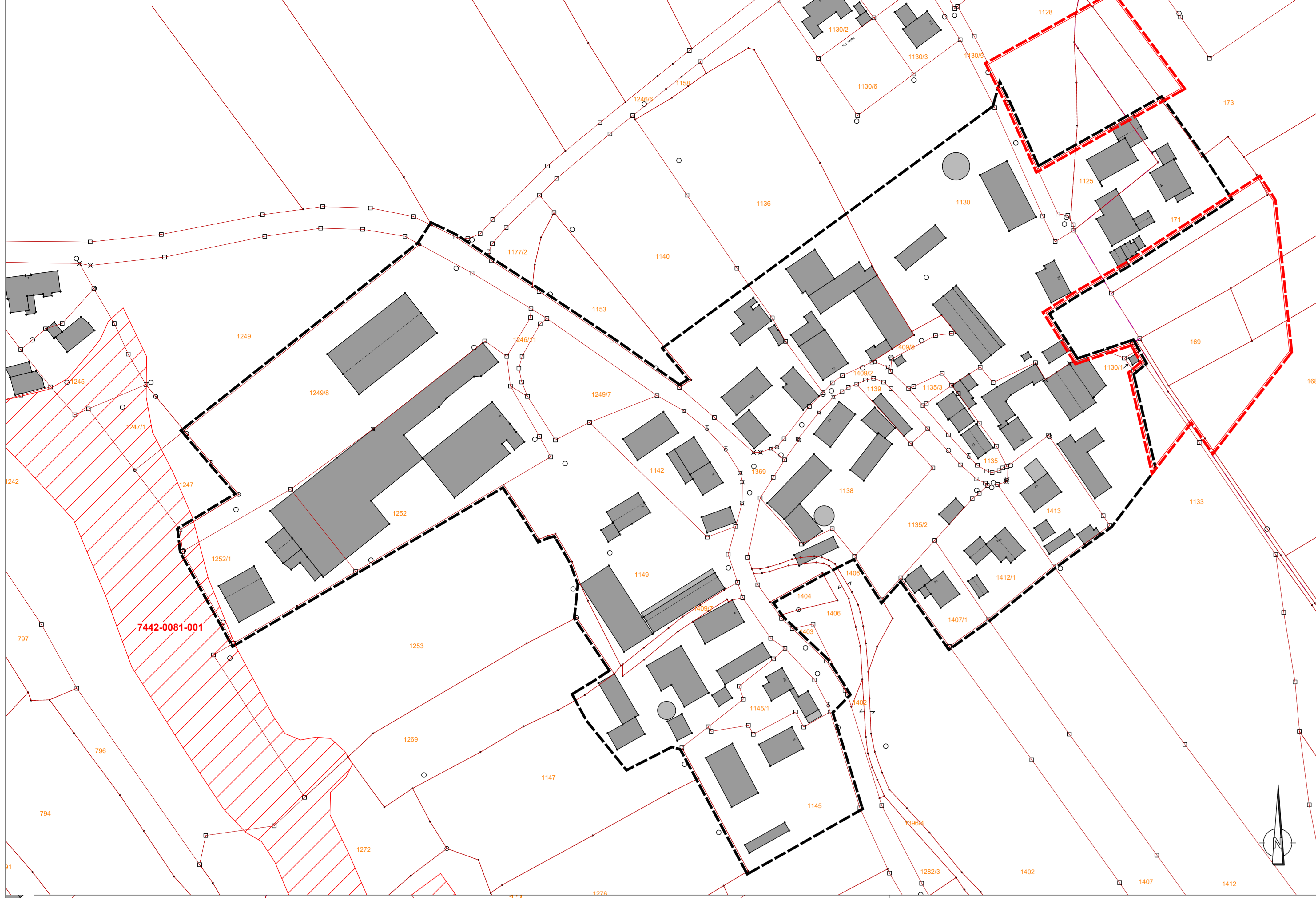
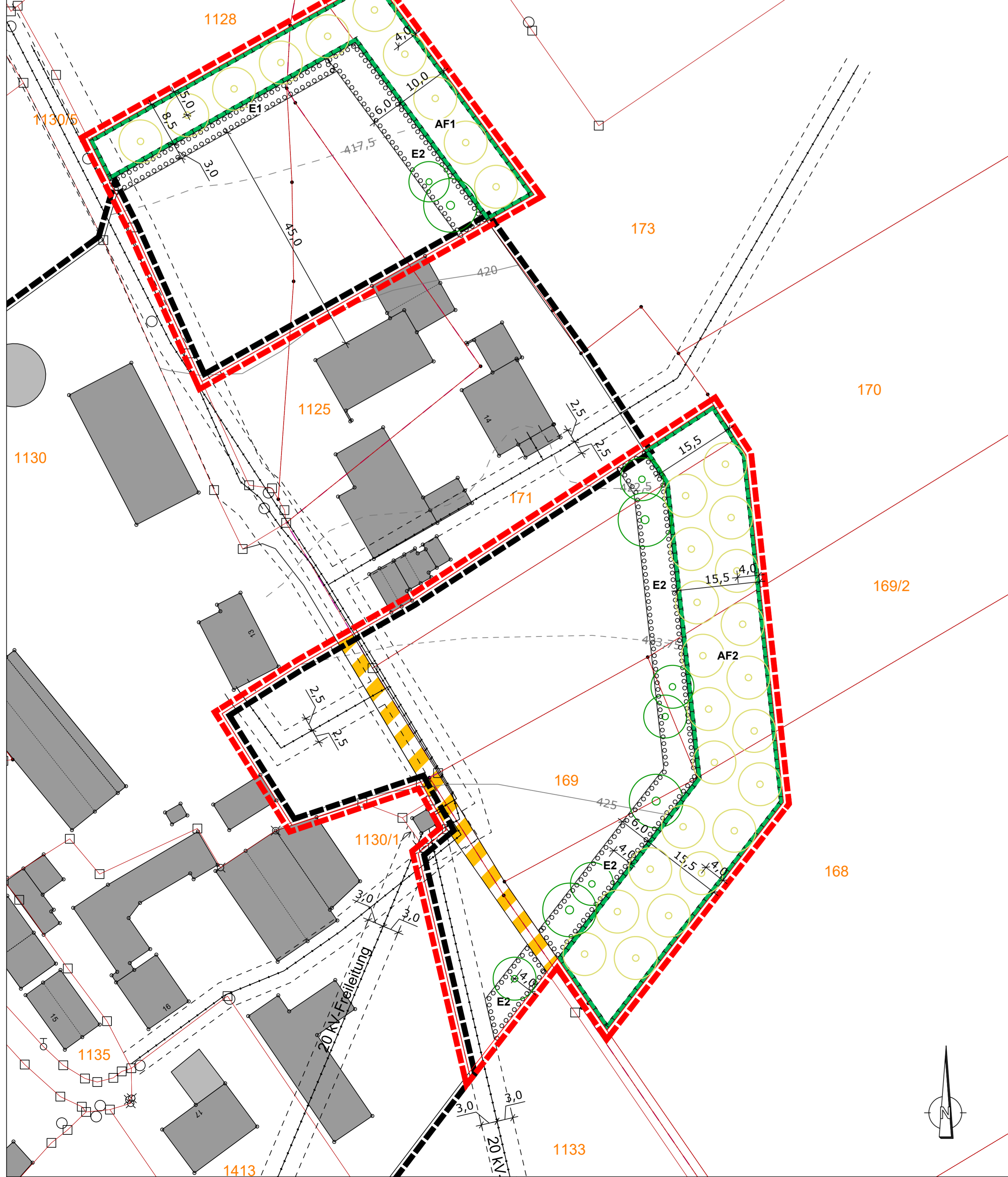


1.1 PLANZEICHNUNG M 1:1.000  
Klarstellungsatzung "Geiselsdorf"



1.2 PLANZEICHNUNG M 1:500  
Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf"



**Präambel**  
Aufgrund des § 35 Abs. 6 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung hat der Markt von Arnstorf am ... folgende Satzung beschlossen:

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind die Planzeichnungen M 1:1.000 / 500 vom ... maßgebend.  
Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2 Bestandteile der Satzung**  
Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB besteht aus:  
1) Planzeichnungen (M 1:1.000 / 500) mit zeichnerischem Teil vom ... und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen  
2) Begründung vom ...

**II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungsatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

**2.0 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg öffentlich

**3.0 GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

3.1 zu pflanzende Einzelbäume:

3.1.1 Baum I. bzw. II. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.2.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

3.1.1.1 Obstbaum als Streobstwiese nach Pflanzliste Punkt IV.2.2, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

**4.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**E1**  
extensive Grünfläche mit Strauchgruppen als 3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf mind. 50 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt IV.2.3 zu erfolgen.  
Ansaat von autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut) für extensives Grünland (mind. 30 % Kräuter, 70 % Gräser)  
- 2-malige Mahd pro Jahr  
- Entfernen des Mähguts  
- Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel  
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

**E2**  
extensive Grünfläche mit Strauchgruppen als 5-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf mind. 50 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt IV.2.3 zu erfolgen.  
Ansaat von autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut) für extensives Grünland (mind. 30 % Kräuter, 70 % Gräser)  
- 2-malige Mahd pro Jahr  
- Entfernen des Mähguts  
- Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel  
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

4.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft = interne Ausgleichsflächen AF1 + AF2 (gem. textliche Festsetzungen zu AUSGLEICHSFLÄCHEN IV.6.0)

**5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

5.1 Flurstücksgrenze

5.2 Flurstücksnummer

5.3 Gemarkungsgrenze

5.4 Bestandsgebäude

5.5 Mittelspannungsleitung 20 KV - oberirdisch (mit beidseitigem Schutzstreifen)

5.6 Hoch-, Mittel- und Niederspannungsleitung - unterirdisch (mit beidseitigem Schutzstreifen)

5.7 kartierte Biotope (Quelle shape-file LFU 2021)

**6.0 HINWEISE**

6.1 Bemaßung

6.2 Höhenschichtlinien aus Geodaten (www.geportal.bayern.de)

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEISELSDORF**

**1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO**

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,6

1.1.2 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl: max. 1,2

**2.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPlätze** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEISELSDORF**

**1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines  
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.2.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.  
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:  
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m<sup>2</sup> bei Reihenpflanzung;  
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3kv., STU 20-25 cm  
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3kv., STU 14-16 cm oder Heister, 2kv., 150-200 cm  
Sträucher: 2kv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm

**2.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Bäume I. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde  
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

2.2 Bäume II. Ordnung:  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Crataegus carnierei Apfel-Dorn  
Malus domestica Wild-Äpfel  
Prunus padum Traubenkirsche  
Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)  
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten  
Juglans regia Walnuss - als Sämling

2.3 Sträucher:  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare Liguster  
Rosa canina Hunds-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Syringa vulgaris Gewöhnlicher Flieder  
Sambucus racemosa Trauben-Holunder

Umwandlung von intensivem Acker in extensives Grünland:  
• Oberbodenabtrag in einer max. Stärke von 10-30 cm  
• Ansaat von autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut) für extensives Grünland (mind. 30 % Kräuter, 70 % Gräser).  
• Ansaat von autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut) für extensives Grünland; die genaue Saatgut-Zusammensetzung bzw. die Auswahl der Spenderflächen ist in Abstimmung mit der UNB zu treffen. Saatgut muss frei von Leguminosen sein, ca. 6-8 Wochen nach Ansaat (vor allem bei Frühjahrsansaat) Schrägschnitt zur Eliminierung eventuell vorhandener Beikräuter, der Schnitt muss vor Samenreife erfolgen.  
• Anpflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: mind. Halbstamm)

**Pflegemaßnahmen:**  
Gehölze  
• Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren  
• ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden

Grünland, nach erfolgreicher Ansaat bzw. Aushagerungsmahd  
• 2-malige Mahd pro Jahr, die verschiedenen Wiesen (inkl. Grünland der Streuobstwiesen) sollen im Wechsel zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Jahr gemäht werden: 1. Schnitt Juni, Juli, Mitte August; der Zeitpunkt des 1. Schnitts wechselt jährlich auf den Flächen.  
• keine Mahd auf 10 - 15 % der Fläche (aller Grünlandflächen), im jährlichen Wechsel, als Rückzugsort für Insekten  
• Entfernen des Mähguts  
• Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel  
• Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.  
• Einzäunung der Ausgleichsfläche zur angrenzenden Grünland- bzw. Ackerfläche hin.

**Pflanzenauswahl**  
Obst- und Walnussbäume, regionaltypische Sorten  
Pflanzgröße: Halbstamm  
Pflanzweise  
• Pflanzgrube 1,5 x 1,5 x 0,8 m, Grubensohle grobschollig gelockert für Wasserabzug  
• Pflanzabstand der Bäume zueinander: 8,0 - 10,0 m im Bereich der flächigen Streuobstwiesen  
• Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

**V. HINWEISE**

**1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**

Größtbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm  
Kleinstbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

**2.0 GRENZABSTÄNDE**

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:  
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

**3.0 BODENDEKMÄLER**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 9 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

**4.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT**

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

**5.0 STARKREGENEREIGNISSE**

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überfallen und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gebäude sollten mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für hoherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

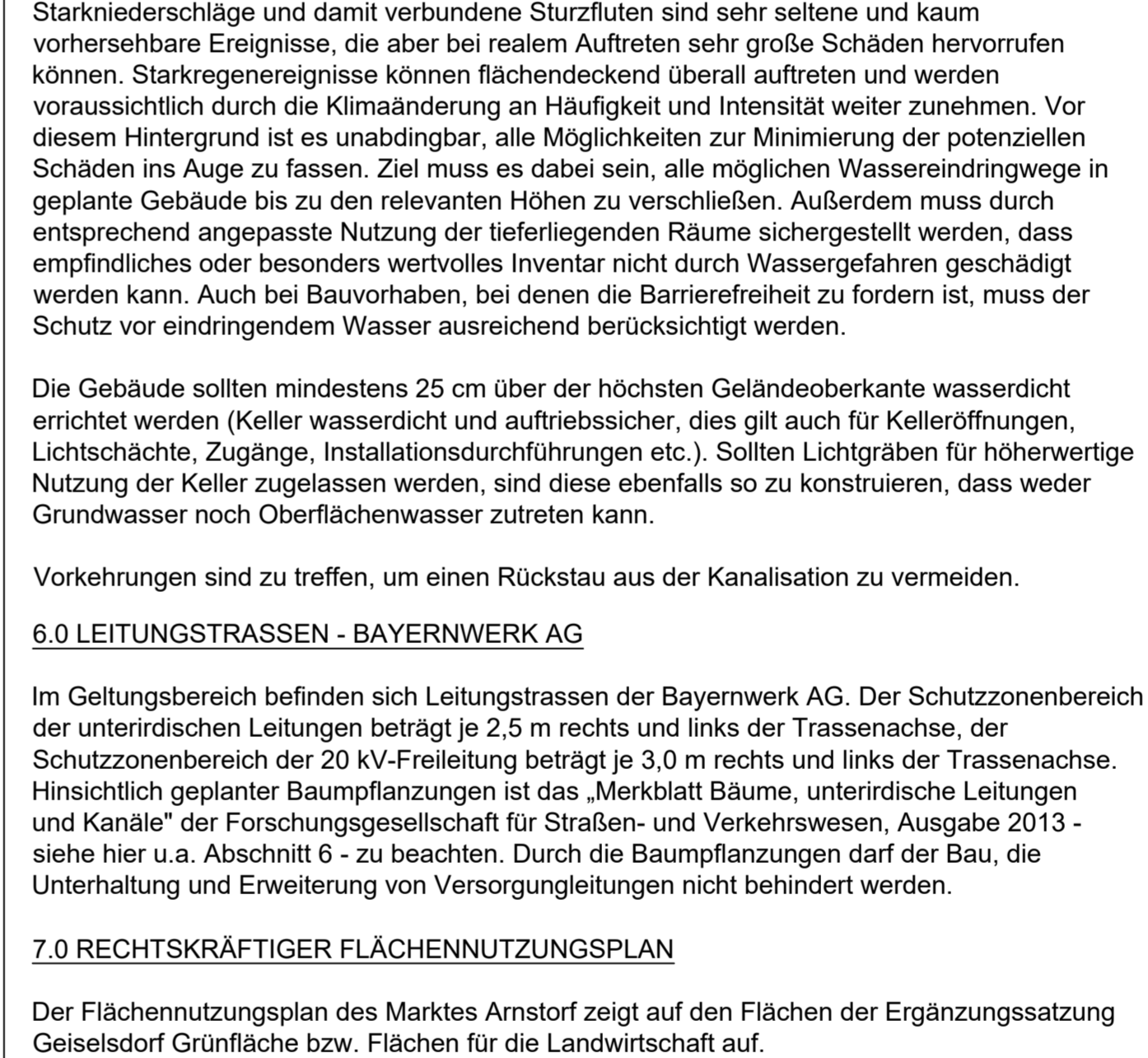
Vorkoronien sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

**6.0 LEITUNGSTRASSEN - BAYERNWERK AG**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsstrassen der Bayernwerk AG. Der Schutzbereich der unterirdischen Leitungen beträgt je 2,5 m rechts und links der Trassenachse, der Schutzbereich der 20 KV-Freileitungen beträgt je 3,0 m rechts und links der Trassenachse. Hinsichtlich anderer Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

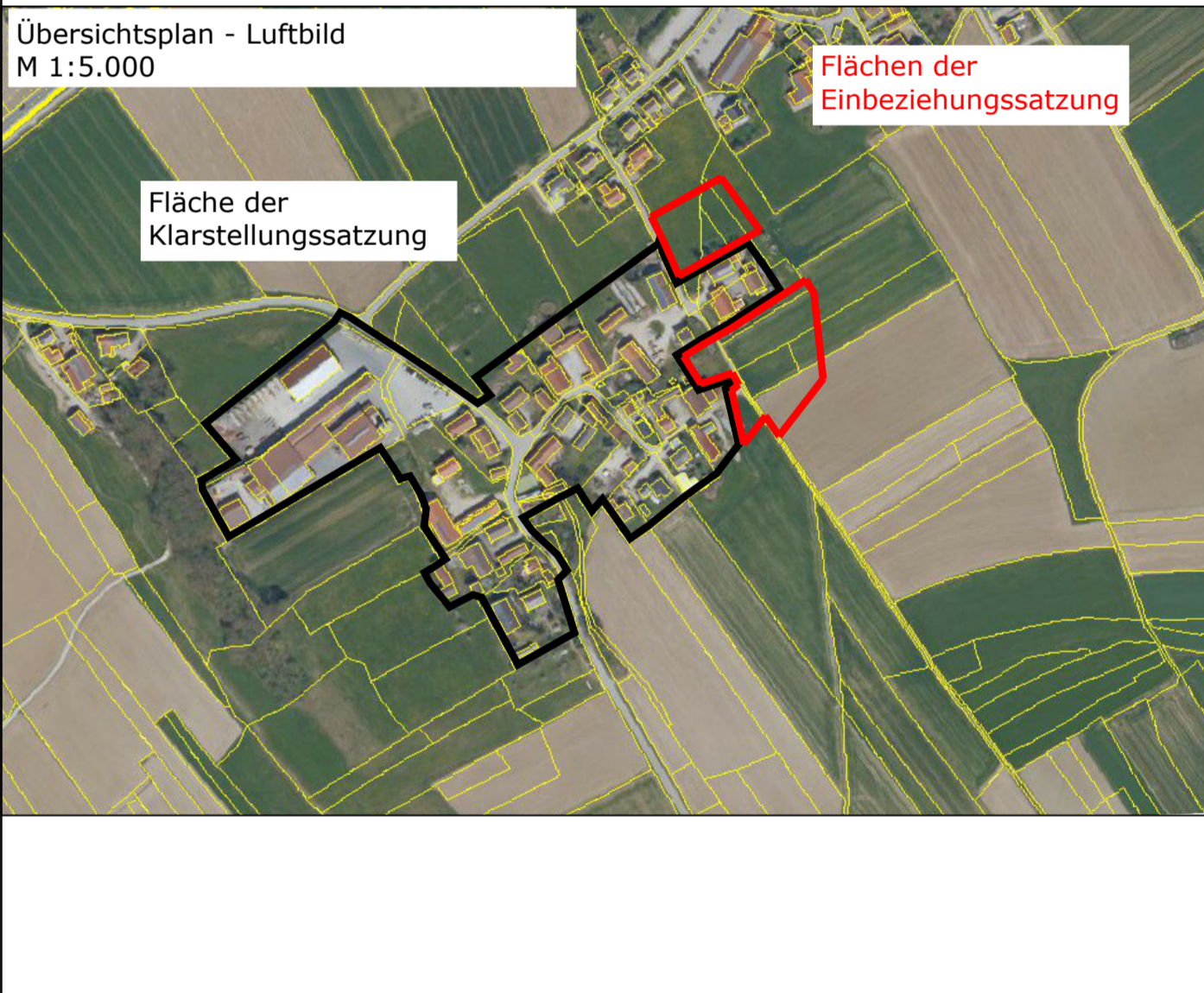
**7.0 RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf zeigt auf den Flächen der Ergänzungssatzung Geiselsdorf Grünfläche bzw. Flächen für die Landwirtschaft auf.



**ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.**  
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

**ENTWURFSBEARBEITUNG:** 20.09.2021  
**ENTWURFSVERFASSER:** JOCHAM + KELLHUBER  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH  
Am Spitzberg 7 | Arnstorf, Bayern 93041 | Telefon: +49 (0) 9302 20 141-29 | Fax: +49 (0) 9302 20 141-29 | www.jocham-kellhuber.de



**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf"**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
Markt Arnstorf  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

**Verfahrensvermerk zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf"**

1. Das Verfahren zur Ausarbeitung einer verbindlichen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde gem. § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB im Beschluss des Marktes von Arnstorf vom ... erlassen. Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... durchgeführt.

3. Die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ...

4. Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Marktes von Arnstorf vom ... die verbindliche Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erlassen.

**5. Ausgelegt**  
Arnstorf: Christoph Brunner, Erster Bürgermeister  
Arnstorf: Christoph Brunner, Erster Bürgermeister

**6. Die Satzungsbeschlüsse wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 Nr. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.**

**7. Die verbindliche Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist dem am ... im Markt Arnstorf, auf der Rechtsprechung der §§ 620, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.**  
Arnstorf: Christoph Brunner, Erster Bürgermeister

**Nachrichtliche Übernahmen**  
Für rechtsverbindliche Übernahmen von Planungen und Gegenständen keine keine Gewähr übernommen werden.

**Schlussbemerkung**  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.