

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ERWEITERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEISELSDORF

1.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG ZUR ERWEITERUNG DER 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 Pflanzenqualitäten 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 m² bei Reihenpflanzung:
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 10 -25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 -100 cm

2.0 ZU VERWENDENDEN 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 carrierei Apfel-Dorn
Malus domestica Wild-Apfel
Prunus padum Traubenkirsche
Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padus Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Obstbäume:
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

In den privaten Vegetationsfläche ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.3.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

3.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelweiden, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

4.0 WIESENFLÄCHEN
Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

5.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

6.0 AUSGLEICHFLÄCHE
Der zu erbringende Ausgleichsbedarf im Bereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung wurde mit 1.863 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.
Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.863 Wertpunkten wird vom privaten Öko-konto Rott OFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, Gemeinde Hebertsfelden, Naturraum D65 (Planung ÖkoAgentur Bayern GmbH, München vom 28.11.2023, sh. Anlage) abgebucht.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: 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 BODENENKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 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 Starkregenerereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.
Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realen Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenerereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimawandelung 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 auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

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

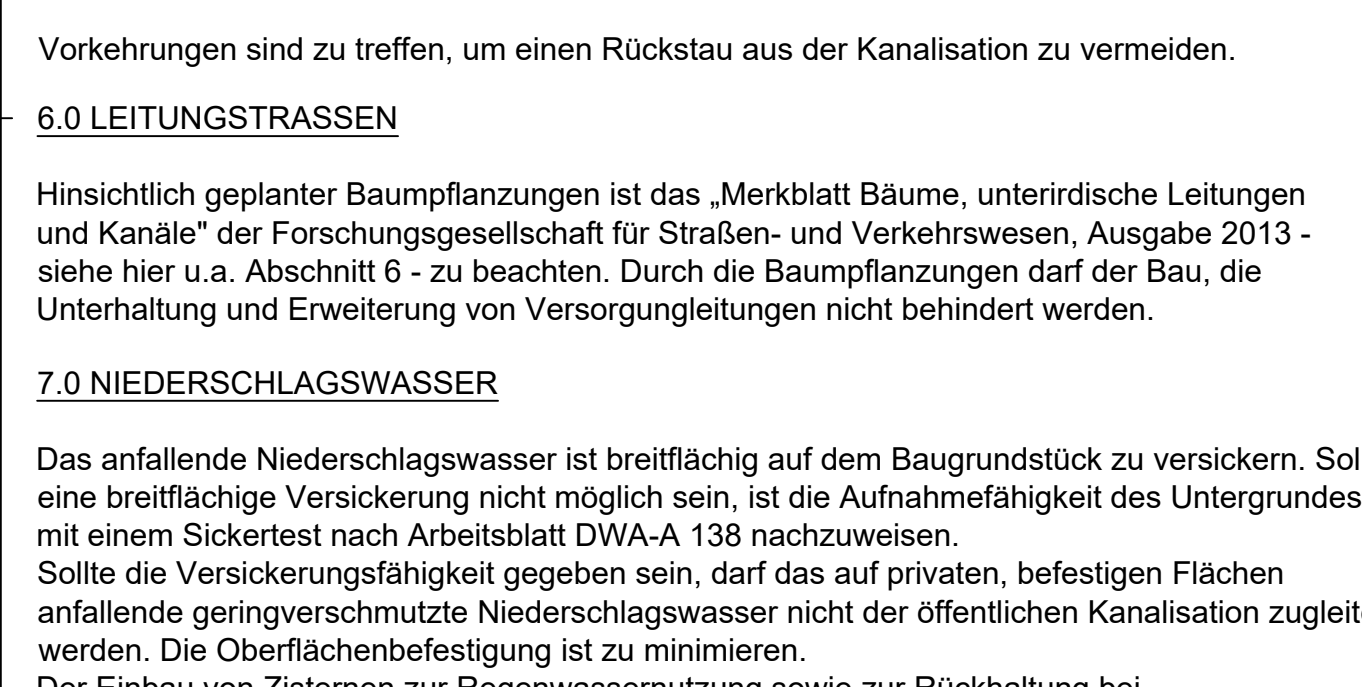
6.0 LEITUNGSTRASSEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

7.0 NIEDERSCHLAGSWASSER
Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickerstest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen. Sollte die Versickerungsfähigkeit gegeben sein, darf das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Oberflächenbefestigung ist zu minimieren. Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie zur Rückhaltung bei Starkregenerereignissen wird dringend empfohlen.

8.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung kann im Bereich der Satzung durch den bestehenden Löschwasserreich nördlich des Geltungsbereiches im ausreichenden Maß sichergestellt werden. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr werden bei geplanten Baumaßnahmen entsprechend den geltenden Regeln berücksichtigt.

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

Ausschnitt aus dem Deckblatt Nr. 44 zum FNP M 1:5.000



Präambel

Auf Grund 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 Marktmeinderat von Arnstorf am _____ folgende Satzung beschlossen:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die Planzeichnung M 1:1.000 / 500 vom _____ maßgebend.
Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1: 500) mit zeichnerischem Teil vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom _____
- 3) Anlagen:
Anlage 1.1: Landschaftspflegerischer Begleitplan - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug) - Privates Ökokoonto Rott OFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, Gemeinde Hebertsfelden, Naturraum D65 (Planung ÖkoAgentur Bayern GmbH, München vom 28.11.2023)
Anlage 1.2: Abbuchungsgutachten der Ökotonomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV - Abbuchung Wertpunkte - Privates Ökokoonto Rott OFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, Gemeinde Hebertsfelden, Naturraum D65 (Planung ÖkoAgentur Bayern GmbH, München vom 22.11.2023)

Arnstorf, _____
Christoph Brunner
Erster Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

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

2.1 private Zufahrt

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

3.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier:

3.1.1 Erhaltung der bestehenden Gehölze

3.1.2 Erhaltung des Bestandes mit Extensivgrünland, Ruderalflur und einzelnen Sträuchern und Bäumen

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

E1
extensive Grünfläche mit Strauchgruppen als 4-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf mind. 50 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste 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.

4.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung "Geiselsdorf"

4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf"

4.3 Flurstücksgrenze

4.4 Flurstücksnummer

4.5 Gemarkungsgrenze

4.6 Bestandsgebäude

4.7 Mittelspannungsleitung 20 kV - oberirdisch (mit beidseitigem Schutzstreifen) - außerhalb Geltungsbereich

4.8 Hoch-, Mittel- und Niederspannungsleitung - unterirdisch - außerhalb Geltungsbereich

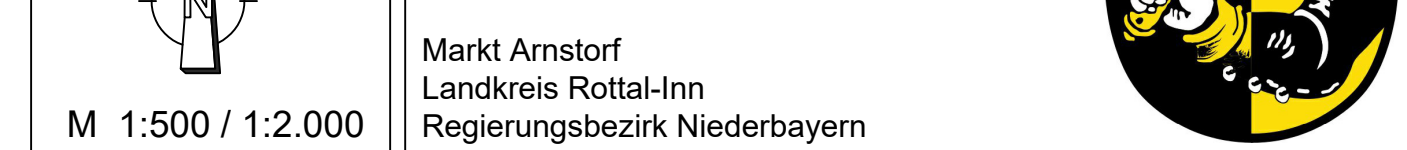
5.0 HINWEISE

5.1 Bemaßung

5.2 Höhenlinien mit Bestandsgeländehöhen in Meter über NNH (Quelle: BayernAtlas dgm-Download 05/2023)

Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern



Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand 2021
Koordinatensystem: UTM32

Verfahrensvermerk zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Geiselsdorf“:

1. Das Verfahren zur Aufhebung der Erweiterung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit Beschluss des Marktmeinderates von Arnstorf vom _____ eingeleitet. Der Beschluss wurde am _____ ordentlich 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 Marktmeinderates vom _____ die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Geiselsdorf“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erlassen.

Arnstorf, _____
Christoph Brunner
Erster Bürgermeister

Arnstorf, _____
Christoph Brunner
Erster Bürgermeister

Unterstützung:
Ausgaben über Rückschüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können wieder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte nach aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

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

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

ENTWURFSBEARBEITUNG: 12.12.2023
ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 84503 Albstadt
94547 Iggenbach
Tel: +49 9903 20 141-0
Fax: +49 9903 20 141-29

Kapuziner Straße 15
84503 Albstadt
Tel: +49 8671 95 76 57
Fax: +49 8671 95 76 27
www.jocham-kellhuber.de