

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 20 -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 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 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: | Walnuss - als Sämling |
| Juglans regia | |

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, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

4.0 WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaat 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.

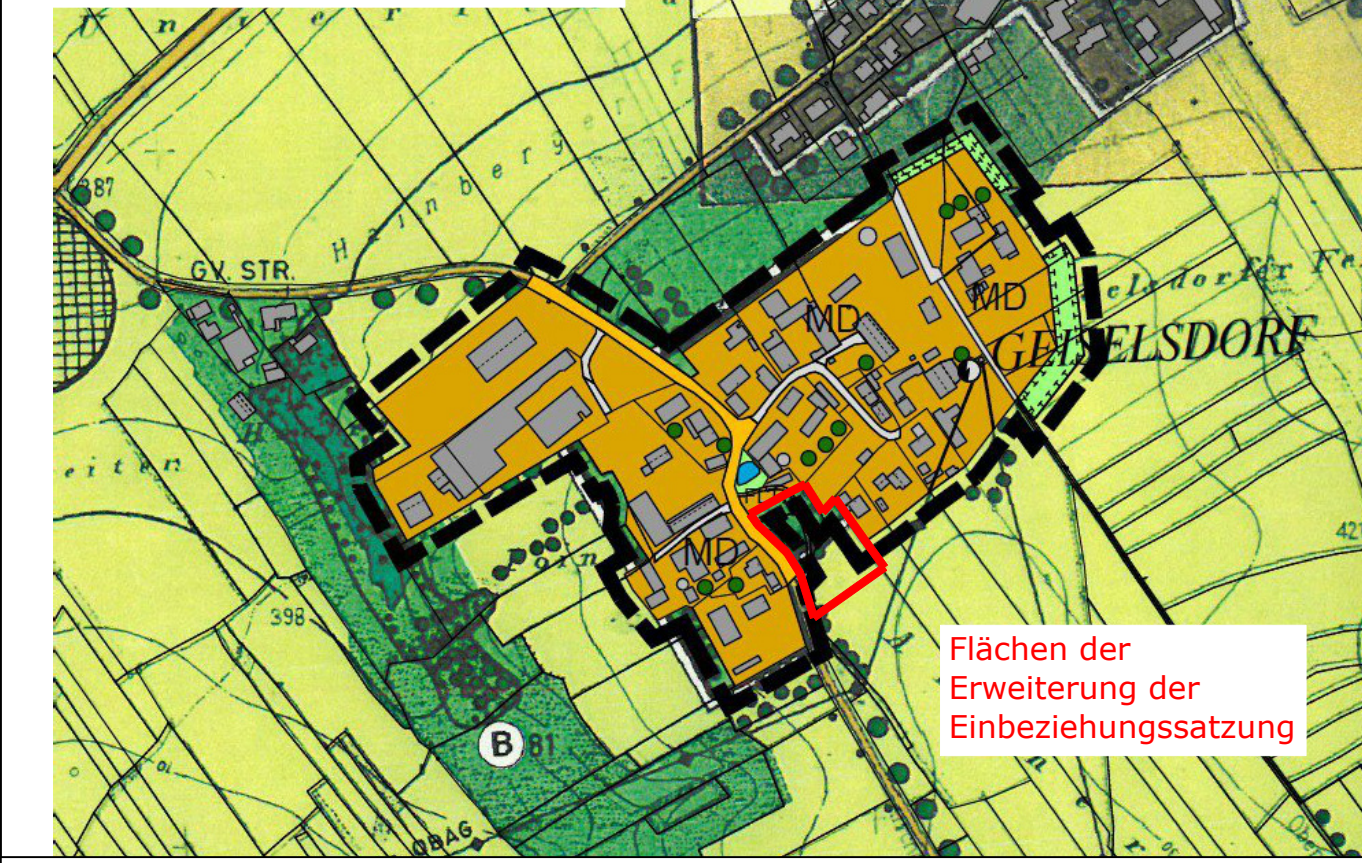
8.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

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



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 beim Markt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

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 Marktgemeinderat von Arnstorf am 25.03.2024 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 25.03.2024 maßgebend.

§2 Bestandteile der Satzung

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

- Planzeichnung (M 1: 500) mit zeichnerischem Teil vom 25.03.2024 und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Begründung vom 25.03.2024
- Anlagen:
 Anlage 1.1: Landschaftspflegerischer Begleitplan - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug) - Privates Okokonto 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 Okokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV - Abbuchung Wertpunkte - Privates Okokonto 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 PLANZEICHNEN 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** Erhalt der bestehenden Gehölze

- 3.1.2** Erhalt 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** Höhenschichtlinien 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“:

- 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 Marktgemeinderates von Arnstorf vom 30.01.2023 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 01.02.2023 ordentlich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2024 durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.01.2024 bis einschließlich 22.02.2024.
- Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 25.03.2024 die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Geiselsdorf“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erlassen.

Arnstorf, 25.03.2024

 Christoph Brunner
 Erster Bürgermeister

Arnstorf, 25.03.2024

 Christoph Brunner
 Erster Bürgermeister

Arnstorf, 09.04.2024

 Christoph Brunner
 Erster Bürgermeister

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

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

ENTWURFSBEARBEITUNG: 12.12.2023, 25.03.2024

ENTWURFSVERFASSER: **JOCHAM + KELLHUBER**
 Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 | Kapuziner Straße 15
 94547 Iggenbach | 84503 Arnsdorf
 Tel: +49 9903 20 141-0 | Tel: +49 8671 95 76 57 | info@jocham-kellhuber.de
 Fax: +49 9903 20 141-29 | Fax: +49 8671 95 76 27 | www.jocham-kellhuber.de