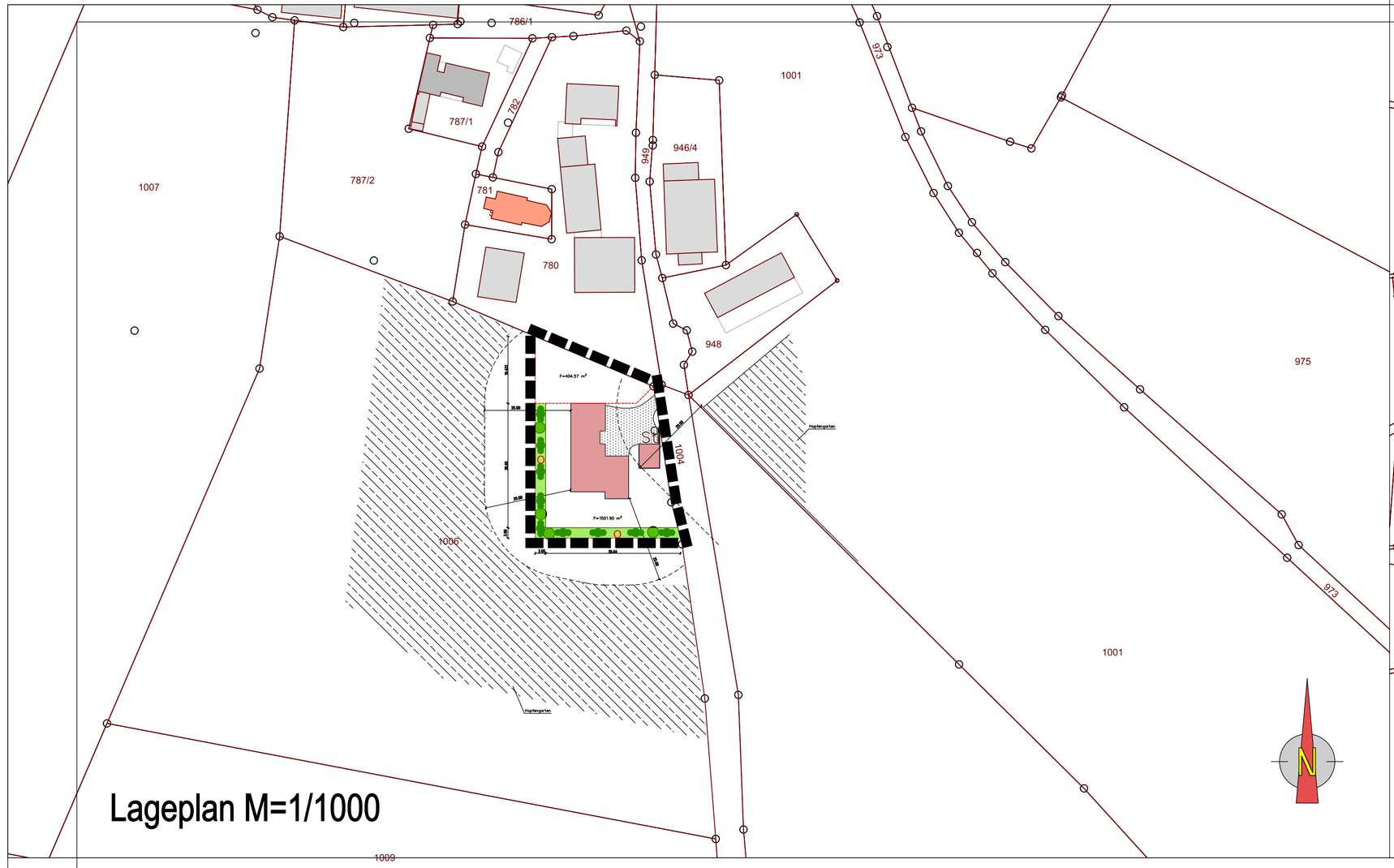
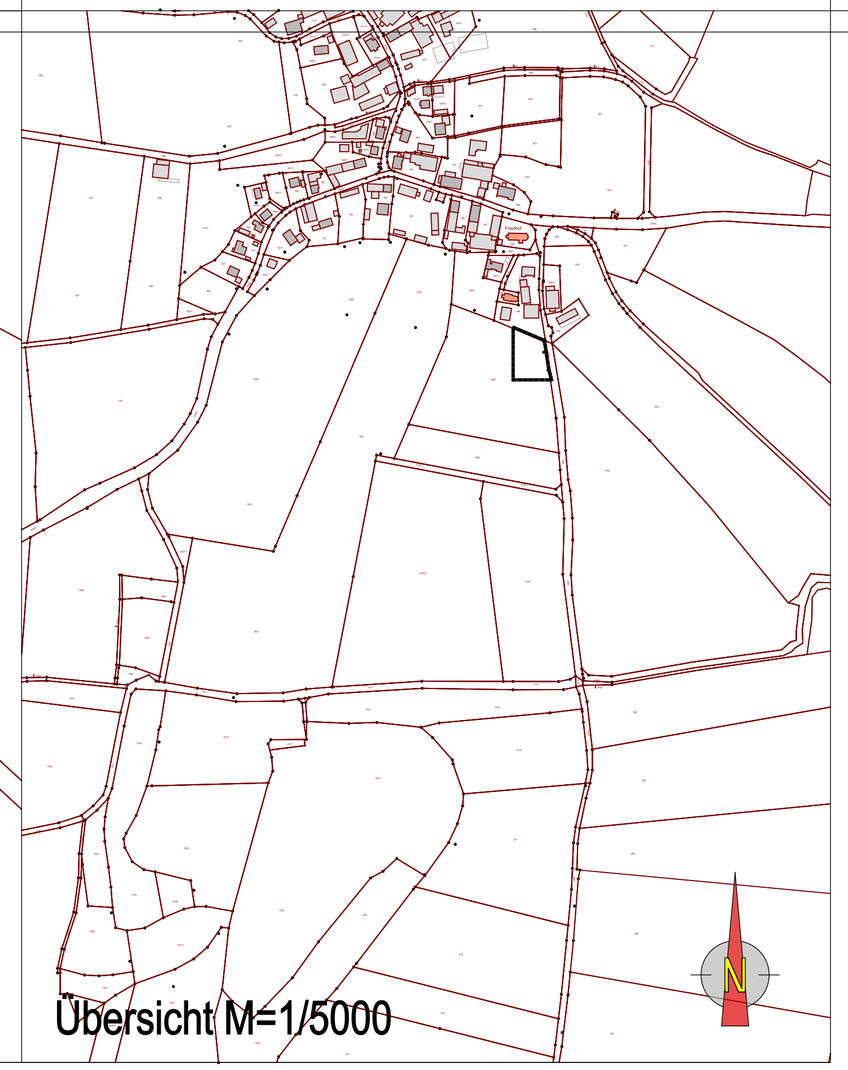


Lageplan M=1/1000



Übersicht M=1/5000

PRÄAMBEL:

Der Markt Pfeffenhausen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 2141. geändert durch Art. 2 G v. 03.05.2005 I 1224), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585) und
Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.04.2013, (GVBl. S. 588), Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2011 (GVBl. S. 593), §11 BNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2010 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 113) diesen Bebauungs– und Grünordnungsplan als Satzung

SATZUNGSTEXT

§1 Stellplätze

St Stellplatzflächen

Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen;
Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße nicht eingezäunt werden.

§2 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GRZ < 0.30 Maß der baulichen Nutzung im abgegrenzten Teilbereich

2 Vollgeschoße zulässig

§3 Grünordnung

3.1 Private Grünflächen

Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Es ist innerhalb der dargestellten Flächen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände ein mind. 3 m breite, 1 - 2 - reihige Hecke mit vorwiegend heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste anzulegen.
Die Heckenpflanzung ist nicht zwingend durchgängig sondern eher abschnittsweise entlang der gesamten Grenze anzupflanzen.
Die Gestaltung des Ortsrandes stellt eine Minimierungsmaßnahme des Eingriffes dar.

3.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

Sträucher zu pflanzen

Innerhalb der Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 4 m eine 2-reihige Hecke, mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste durchzuführen.
Es sind mindestens 8 verschiedene Arten zu verwenden. Der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m.
Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz, ausgenommen einer Startdüngung bei der Pflanzung von Gehölzen, ist unzulässig. Die Streuobstpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

3.3 Pflanzliste

Für Pflanzungen nach Ziffer 3 ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) von folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Evonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera nigra	Heckenkirsche*
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa agg.	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose und weitere Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

*Giftpflanzen gem. GUV 29.15

weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

3.4 sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Heckenpflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Der Rückschnitt hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und -wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch "auf den Stock setzen").
Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht. Eine dauerhafte Einfriedung von Gehölzpflanzungen ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmassnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode anzulegen.

§4 Sonstige Festsetzungen

4.1 Der Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten.

B HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Abstandsflächen für Pflanzen

Für Mindestgrenzabstände auf privaten Grünflächen gelten die Ausführungen nach Art. 47 AGBGB:

- 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
- 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe
- 4,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe

gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.

2. Umwelteinflüsse / Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:
Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Staub und Geruch ausgehen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.
· Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
· Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
· Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

3. Oberbodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Es wird auf die DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

4. Artenschutz

Artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten wurden im Gebiet nicht festgestellt, temporäre Vorkommen während der Bauzeit sind nicht zu erwarten, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 4BauGB wird hingewiesen.

5. Abstandsflächen zu Hopfengarten

Gemäß den Empfehlungen der Regierung von Niederbayern und dem Hopfenpflanzerverband Hallertau ist ein Mindestabstand zwischen Hopfengarten und Wohnbebauung einzuhalten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. 6.00 Maßzahl in Meter
4. Abstand zu Hopfenanlagen
5. Plangrundlage: Bayerisches Vermessungsamt

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom .....2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 beteiligt.

5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom .....2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Pfeffenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Pfeffenhausen, den

1. Bürgermeister Florian Hölzl

7. Ausgefertigt

Pfeffenhausen, den

1. Bürgermeister Florian Hölzl

8. Der Satzungsbeschluß zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10, Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Pfeffenhausen, den

1. Bürgermeister Florian Hölzl

Markt
PFEFFENHAUSEN

Einbeziehungssatzung Koppenwall Süd-Ost

Entwurf M = 1/1000

Bebauungsplan:

Norbert Zierer
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Hirtberg 5 84076 Pfeffenhausen
Tel. 08782/1820 Mobil 0171/933 931 0
Fax: 08782/979264
norbert.zierer@email.de

Eingriffsregelung, Grünordnung:

Klaus + Salzberger
Landschaftsarchitekten PartGmbB
St.-Vitus-Str. 8 84174 Eching Ndb.
Tel.: 08709 - 50 79 50
info@ksla.de

PFEFFENHAUSEN, 01/08/2022

NORDEN

0 50 m

M = 1/1000