

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M 1:1000 gekennzeichnete Fläche am südöstlichen Ortsrand von Oberellenbach wird dem Dorfgebiet (MD) einbezogen/zugeordnet. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,3 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50% überschritten werden.

§ 4

1. Es sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

2. Als bauliche Höchstgrenze sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Die max. zulässige Wandhöhe, ab FOK des Fahrbahnrandes der südlich vorbeiführenden Schöffnerstraße auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte beträgt 6,50 m.

4. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.

5. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Walmdächer für Haupt- und Nebengebäude. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdächern zulässig.

6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen vorzunehmen. Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zn-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

7. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor jeder Garage ist auf dem Baugrundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als weiterer Stellplatz angerechnet. Bei Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wassergrube mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann. Im übrigen gilt die örtliche Garagen- und Stellplatzsatzung.

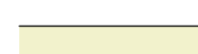
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)


3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.  Baugrenze

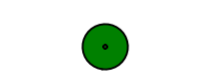

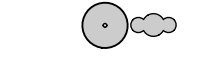
6. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.7.  gepl. Zufahrt


9. **Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1.  private Grünfläche
- Ortsrandeingrünung -

13. **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)

13.1.  zu pflanzender Baum
 zu pflanzender Strauch/Heister
 bestehende Gehölze

15. **Sonstige Planzeichen**

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.  Maßzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Auffüllungen sind bis zu einem Maß von 1,50 m und Abgrabungen sind bis zu einem Maß von 1,0 m ab Urgelände zulässig. Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind erst in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

9. Als Einfriedungen sind max. 1,20 m hohe, naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen oder Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente). Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Zur Feldflur sind auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig.

§ 5

1. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

2. Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist als Ortsrandeingrünung eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen. Die Arten sind gleichmäßig zu verteilen und die Heister sind einzeln einzumischen.

Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5%.

Auswahlliste:

Bäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm Höhe.

Acer campestre	-Feld-Ahorn	Prunus padus	-Trauben-Kirsche
Acer platanoides	-Spitz-Ahorn	Quercus robur	-Stieleiche
Betula pendula	-Weiß-Birke	Sorbus aria	-Mehlbeere
Corpinus betulus	-Hainbuche	Sorbus aucuparia	-Eberesche
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche	Tilia cordata	-Winter-Linde
Prunus avium	-Vogel-Kirsche		

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme (Empfehlungsliste des Landratsamtes Straubing-Bogen):

Apfelsorten:

Bretbacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsenette), Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethammer (Lokalsorte aus Kleinlintrach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fomms Goldrenette (Lokalsorte vom Lallinger Winkel).

Birnsorten:

Gute Graue, Stuttgarter Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne, bayerische Weinbirne, Alexander Lucas, Conference


Zwetschgensorten:


Hauszwetschge, Buhler Frühzwetschge, Große Grüne Renekode, Italienische Zwetschge

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

16. **KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

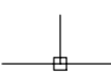
16.1.  Gehölzbestand im Umfeld

16.3.  Flächennutzung gem. Flächennutzungsplan - Dorfgebiet -

16.4.  Lage des Bodendenkmals D-2-7239-0093 gem. BayernAtlas - Denkmaldaten

17. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**

17.1.  Katasterfestpunkt

17.2.  Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt und Zahlennachweis und graphischem Nachweis

17.3.  Flurstücksgrenze mit unabgemarktem Grenzpunkt

17.4.  bestehendes Wohngebäude, oberirdisch

17.5.  bestehendes Nebengebäude, oberirdisch

17.6.  Arkade, Passage, Durchfahrt

17.8. 735/23 Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sußkirschsororten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsororten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher: Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Cornus sanguinea	-Hartriegel	Rhamnus fragula	-Faulbaum
Corylus avellana	-Haselnuss	Rosa canina	-Hundsrose
Crateagus monogyna	-Weißdorn	Rosa arvensis	-Ackerrose
Euonymus Europaeus	-Pfaffenhütchen	Salix caprea	-Salweide
Ligustrum vulgare	-Liguster	Salix cinerea	-Grauweide
Lonicera xylosteum	-Gem. Heckenkirsche	Salix purpurea	-Purpurweide
		Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball

Die Gehölzarten sind in annähernd gleichen Anteilen zu verwenden und annähernd gleichmäßig zu verteilen.

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.

4. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserundurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig (Minimierungsmaß).

5. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergarten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

§ 6

Zur Pufferung des Regenwassers sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, zu errichten. Der Überlauf dieses Schachtes kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Kosten für den Anschluss an den nächstgelegenen Regenwasserkanal, auch auf öffentlichem Grund, hat der Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Satzung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Mallersdorf-Pfaffenberg hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 beschlossen.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. FACHSTELLENANHÖRUNG

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. SATZUNG

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Satzung beschlossen.

5. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die Einbeziehungssatzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in den Räumen des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Mallersdorf-Pfaffenberg, _____
1. Bürgermeister Dobmeier

TEXTLICHE HINWEISE

A ENERGIE

A.1 Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln und Ver- und Versorgungsleitungen vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Ver- bzw. Ent-sorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

B DENKMALSCHUTZ

B.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
"OBERELLENBACH-SÜD"
für das Flurstück 195/1, Gemarkung Oberellenbach

GEMEINDE: MALLERSDORF-PFAFFENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

NORDEN



BEBAUUNGSPLAN
1: 1000
ÜBERSICHTSLAGE-
PLAN
1: 5000

PRÄAMBEL:

Der Marktgemeinderat Mallersdorf-Pfaffenberg erlässt gemäß § 2 Absatz 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diese Einbeziehungssatzung als

SATZUNG.

Stand der Planung: **ENTWURF**

Datum	Name
24.10.23	L.B.M.
19.12.23	L.B.B.
25.01.24	L.B.S.



BINDHAMMER Architekten,
Stadtplaner und Beratender
Ingenieur Part mbB

08774/96996-0 info@bindhammer.de
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach,
den 25.01.2024
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer