

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1

Die im beiliegenden Lageplan M 1:1000 gekennzeichnete Fläche am südöstlichen Ortsrand von Niederlindhart 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

- 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.
- Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,35 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.

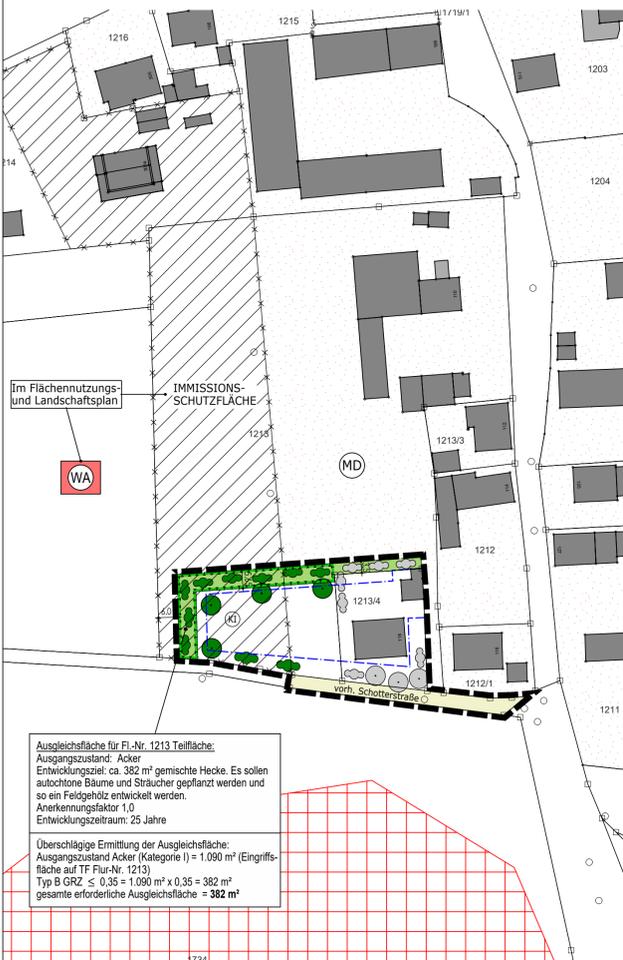
### § 4

- Es sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Als bauliche Höchstgrenze sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die max. zulässige Wandhöhe, ab FOK des Fahrbahnrandes der südlich vorbeiführenden Schotterstraße auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte beträgt 6,50 m.
- Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.
- Zulässige Dachformen sind Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Walm-dächer für Haupt- und Nebengebäude. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flach-dächern zulässig.
- Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen vorzunehmen. Wird bei Dächern eine Gesamfläche von 50 m<sup>2</sup> 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.
- 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 Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

## 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)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.7 vorh. Schotterstraße
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9.1 private Grünfläche als Ausgleichsfläche - Ortsrandeingrünung -
- 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 Umgrenzung von 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 und Abs. 6 BauGB) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2 zu pflanzender Baum
  - zu pflanzender Strauch/Heister
  - bestehende Gehölze
- Sonstige Planzeichen**
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Maßzahl
  - 15.15. Immissionsschutzfläche (gem. Flächennutzungs- und Landschaftsplan) **entfällt wegen der Nichtrealisierung des dargestellten Allgemeinen Wohngebietes**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
- 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	-Mehlbere
Carpinus 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:**

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Methner (Lokalsorte aus Kleinlindach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkr.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte vom Lalingler Winkel).

**Birnsorten:**

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

**Zwetschgensorten:**

Hauszwetschge, Buhler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklade, Italienische Zwetschge

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Süßkirchsorten:**  
Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche

**Sauerkirschsorten:**  
Köröser 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
Prunus spinosa	-Schlehe	Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball

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

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in waserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig (Minimierungsmaßnahme).
- Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

### § 6

Zur Pufferung des Regenwassers sind Regenrückhalte-schächte mit einem Puffervolumen von 5 l/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m<sup>3</sup> 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.

### § 7

#### AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (**Bedarf 382 m<sup>2</sup>**) werden innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Die Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der **Fl.Nr. 1213, Gemarkung Mallersdorf**, wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Teilfläche Fl. Nr. 1213, Gemarkung Mallersdorf, zugeordnet, auf der Eingriffe zu erwarten sind.

## 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 23.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

#### 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 bekannt gemacht. 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 FESTSETZUNGEN

Ausgangszustand: Acker - intensiv (1.090 m<sup>2</sup>)

Ziel: gemischte Feldhecke

Maßnahmen: Gepflanzt werden heimische Bäume und Sträucher gem. § 5, Punkt 2. Die Entwicklungsdauer wird mit 25 Jahren festgelegt. Die Ausgleichsflächen sind bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels (25 Jahre) fachgerecht zu pflegen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Baufertigstellung in der darauffolgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

## TEXTLICHE HINWEISE

A ENERGIE

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

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "NIEDERLINDHART"

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

NORDEN



BEBAUUNGSPLAN  
1:1000  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch den am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Artikel 2, Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diese Einbeziehungssatzung als

### SATZUNG.

Stand der Planung: **VORENTWURF**

Datum	Name
Gez. 06.05.21	L.B.M.M.
Geländ. 17.06.21	L.B.M.M.
Geländ.	



ARCHITEKT UND STADTPLANER

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer  
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach, den 17.06.2021 *L. Bindhammer*