

B HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Einheitsabzugsordnung gemäß § 94 Absatz 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Einheitsabzugsordnung in der Fassung vom werden die Behörden nach Art. 47 AGG/BG:

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

4. Zu dem Entwurf der Einheitsabzugsordnung 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 Einheitsabzugsordnung 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 Pfeffenhäusen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einheitsabzugsordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2022 beschlossen.

Pfeffenhäusen, den

1. Bürgermeister Florian Heß

7. Ausgefällig
Pfeffenhäusen, den

1. Bürgermeister Florian Heß

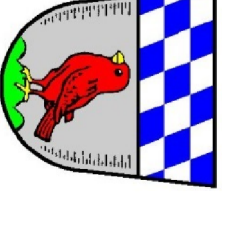
8. Der Satzungsbeschluss zu der Einheitsabzugsordnung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Einheitsabzugsordnung ist damit in Kraft getreten.

Pfeffenhäusen, den

1. Bürgermeister Florian Heß

Markt

PFEFFENHÄUSEN



Einbeziehungsatzung

Koppenwall Süd-Ost

Entwurf M = 1/1000

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Maßzahl in Meter
- Abstand zu Hopfenanlagen
- Planungslage: Bayerisches Vermessungsamt

1. Abstandslinien für Pflanzen

Für Mindestgrabsabstände auf privaten Grünflächen gelten die Ausführungen nach Art. 47 AGG/BG:

- 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 Baumplantagen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdbeeten einzuhalten ist. Auf das „Maßblatt über Baumstrände und urneulandische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen wird hingewiesen.

2. Umwelteinflüsse / Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden örtlich bzw. bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Der Geländebereich ist von intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Erntestorfen in Form von Staub und Geruch ausgehen. Diese Erntestorfen können durch an Saum- und Feldwegen aufwehen.
- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Staubmissionen bei Mähdrehtuch, beim Ausbringen bestimmter Handhäufiger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fahrverkehr.

3. Oberbodenschutz

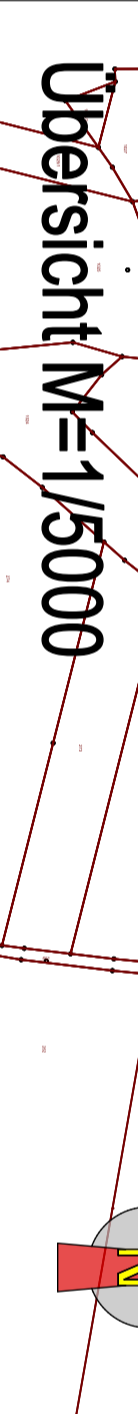
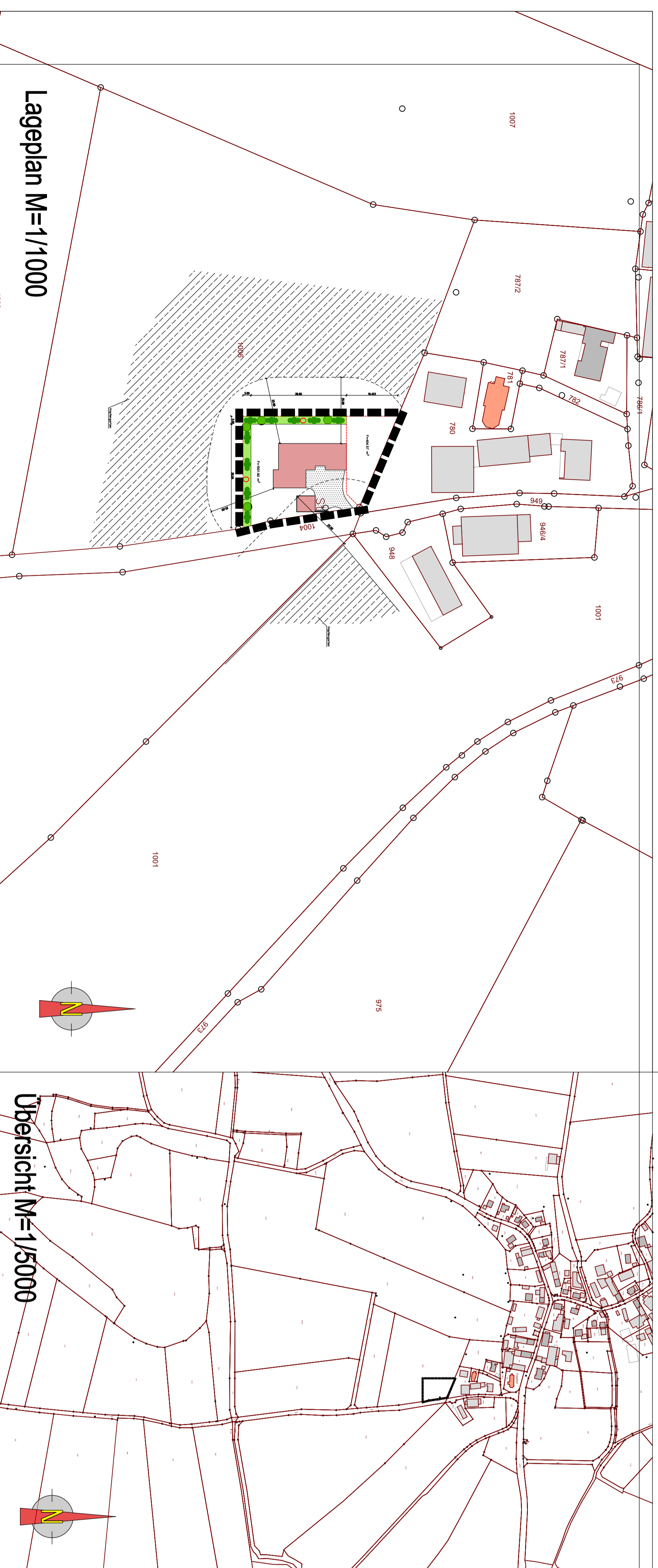
Oberboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Feldbehalte ausgehtoben wird, ist in nachstehendem Zustand zu erhalten und vor Vermineralung zu schützen. Es wird auf die DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche die Aufteilung zum soeben genannten Umgang und zur rechnerischen Verwertung des Bodenerosions geben, empfohlen.

4. Artenschutz

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

5. Abstandslinien zu Hopfenanlagen

Gemäß dem Empfehlung der Regierung von Niederbayern und dem Hopfenplanungsverbund Hallettau ist ein Mindestabstand zwischen Hopfenanlagen und Wohnbebauung einzuhalten.



Lageplan M=1/1000

PRÄAMBE:

Der Markt Pfeffenhäusen erlischt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des Bayerischen Gemeindegesetzes (BayGG) vom 03.05.2005 (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. Verfassung (BayVerf) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.04.2013, (GVBl. S. 588), Art. 4 Abs. 2 BayGG i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2011 (GVBl. S. 593), § 11 BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BImSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.08.2013 (BImSchG i. S. 113) diese Einheitsabzugsordnung als Satzung

SATZUNGSTEXT

§ 1 Stellplätze

St Stellplätze

Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Asphaltnote oder Bereiche, auf denen grundwasserseigehende Stoffe ortsfest oder von denen beherrschbar Belagen zu befestigen,
Zulässig sind Befestigungen mit Kieselementen, Pflasterbeläge mit offenem, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schichten aus sowie wasserundurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbewert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
Zuführen und Zugsänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Gorgenzuführen 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: Ortsrandengrünung

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. Planzliste anzulegen. Die Heckenpflanzung ist nicht zwingend durchgängig sondern eher abschnittsweise entlang der gesamten Grenze anzupflanzen. Die Gestaltung des Obergrundes 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 Planzliste durchzuführen. Es sind mindestens 8 verschiedene Arten zu verwenden. Der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m.

Regelmäßige Düngung und chemischer Pflanzenschutzmittelersatz, ausgenommen jegliche Düngung bei der Pflanzung von Gehölzen, ist unzulässig. Die Streubehpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Grablöcher, ist unzulässig. Die Grablöcher sind in der folgenden Planzliste zu ersetzen (Oben 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 vilgosa	Berberitze
Coprinus beuhausii	Hornbuche
Cornus sanguinea	Roter Hohlzweig
Corylus avellana	Holzahorn
Eucryphia europaea	Pflaumenblüchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera nigra	Heckenkirsche*
Pinus peuce	Traubeneiche
Pinus sp. nana	Attergruppeneiche
Platanus orientalis	Kleinspindel
Rosa canina	Hundrose und weitere Wildrosen
Saxifraga	Schmalblättrige
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche (Kugelbeere)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* Gehölzarten gem. GUV 29/15
weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Bekunngsplan:

Norbert Zierer

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Hilberberg 5 84076 Pfeffenhäusen
Tel. 087822/1820 Mobil 0171/933 931 0
Fax: 0878291 9254
mailto:n.zierer@pfeff.de

Eingriffsgelung, Grundordnung:
Klaus + Salzberger
Landschaftsarchitekten PartGmbH
St.-Vitus-Str. 8 84174 Eching M.B.
Tel.: 08709 - 50 79 50
Info@ksa.de

PFEFFENHAUSEN 23/10/2022
01/08/2022

