








FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|---|--|
|  | Geltungsbereich der Satzung |
|  | Einbezug von Grundstücksflächen in den Innenbereich (mit Nummerierung) |
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
|  | Gehölzbestand (Baum- und Strauchpflanzung), zu erhalten |

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|---|---------------------------------|
|  | Flurstücksgrenze mit Flurnummer |
|  | Gebäudebestand |

FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse:
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
2. ANZAHL DER WOEHNEHEITEN
Bei den drei Erweiterungsbereichen sind jeweils max. zwei Wohnungen zulässig.
3. ANZAHL DER STELLPLÄTZE
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.
4. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich A auf der Fl.-Nr. 212 (TF), Gmkp, Pullach
Entwicklungsziel und Zielsetzung
Streusubstrat mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432 nach BayKompV).
Für das Entwicklungsziel Grünland werden 10 Jahre, für die Gehölzentwicklung 25 Jahre veranschlagt.
Maßnahmenplanung
1. Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland
Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterrasen mit hohem Kräuteranteil (Kräuterranteil 50%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Zur Verwendung können autochthones Saatgut aus zertifiziertem Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbergsche Hügel- und -Plattenregion (z.B. Riegler – Holmann GmbH Saatgutmischung Nummer 01 für Blumenweiden).
Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
2. Pflanzung von Streubaum
Es erfolgt die Anpflanzung von Obstbäumen, verwendet werden 6 Hochstämme regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetsche in der Qualität H, 2 x v. o., StH 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstümpfung und ein Verblisschutz sind anzubringen.

Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich B auf der Fl.-Nr. 204 (TF), Gmkg. Pullach
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Streubestand mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Auslastung (B432 nach BayKompV).
Für die Entwicklungsziel gerundet werden 10 Jahre, für die Gehölzentwicklung 25 Jahre veranschlagt.
Maßnahmenplanung
1) Umwandlung von strukturaltern Privatgrün in Extensivgrünland
a) mit autichthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräutermiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Zur Vermeidung kommt autichthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsbereiches 16 Unterbarbyerische Hügel- und Plattenregion (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgutmischung Nummer 01 für Blumenwiese) zur Anwendung.
Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
2) Pflanzung von Streubet
Es erfolgt die Anpflanzung von Obstbäumen, verwendet werden 3 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwergishe in der Qualität H, 2 x v. o., StH, SU 10-12. Bei der Pflanzung ist auf fachgerechter Pflanzschicht auszufahren, eine Baumbastung und ein Verblösschutz sind anzubringen.
Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich C auf der Fl.-Nr. 133 (TF), Gmkg. Pullach
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte (W12 nach BayKompV).
Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 15 Jahre veranschlagt.
Maßnahmenplanung
Heckenpflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 5-9 Schwäbische und Fränkische Alb) im Raster von 1,5 m auf 7,5 m versetzt auf Lücke.
Die Pflege der Gehölze erfolgt bei Bedarf artgerecht über Entwicklungschritte.

FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 5 **ARTENSCHUTZ**
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten im Änderungsbereich A generell nur außerhalb der Vogelzugsfrist, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen ist im Zuge des Baueingleichungsverfahrens nachzuweisen, dass keine Höhlenbäume oder Bäume mit Risstrukturen betroffen sind.
Zudem handelt es sich bei dem Gehölzbestand (mesophile Hecke) um einen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil. Nach Art. 16 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 3 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann bzw. eine Ausgleichsplantzung der Hecke an anderer geeigneter Stelle erfolgt. Ein formloser Antrag auf Ausnahme genehmigung ist im Zuge des Baueingleichungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen; hierbei ist die geplante Ausgleichsplantzung konkret zu benennen.
- 6 **LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung von LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.400 Kelvin ist zum Schutz der Fauna zu berücksichtigen.
- 7 **VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE**
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigen Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilweise gelagten Belägen zu befestigen.
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Die Nutzung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und deren Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, die durch die Durchlässigkeit der Beläge die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens zu kompensieren. Die Durchlässigkeit ist durch die Verwendung von durchlässigen Belägen zu gewährleisten. Die Beläge sind als Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandtuffpflaster und vergleichbare Beläge.

H I N W E I S E D U R C H T E X T

- 3 **BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesunden Stärke auszuheben und in Metern (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlagerung sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit teilwurzeln, winterharten und stark wasserzerstörenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusehen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
 - 4 **DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten zu Denkmal- oder Bodendenkmälern (z. B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde) bei Entdecken zum Landschaftsamt Kelheim – Denkmalschutzbehörde – bzw. dem Bayerischen Landschaftsamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
 - 5 **NACHBARRECHTSRECHT / GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
 - 1,50 m für Gehölze niedriger als 2,0 m Wuchshöhe,
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe,
 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
 - 6 **GRUNDWASSERSCHUTZ**
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach § 70 WHG sind zu beachten.
Zur Vermeidung von Schäden durch Grundwasserentnahme ist das Grundwasser ist die Niederschlagswasserbereitstellungsverordnung (NWVBf) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.
 - 7 **NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-10 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenverwertung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Anforderungen an die Verwertung von Grundwasser, sowie die Vorgaben über Verunsicherungsstufen zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließender Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
 - 8 **IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**
Unabhängig von den Änderungsbereichen grünen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmitteln), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheiß) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.
 - 9 **GEHÖLPFLANZUNGEN ZUR EINBUNDUNG**
Zur Einbindung der Erweiterungsbereiche ins Orts- und Landschaftsbild sind diese jeweils im Übergangsbereich zur freien Landschaft durch Gehölzpflanzungen (heimische Laubsträucher und -bäume, Obstbäume) optisch wirksam einzugrenzen.
 - 10 **DIN-NORMEN**
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Abensberg zugänglich.
 - 11 **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungszustellung umfasst die vermessenen Grundstücksf lächen der Flurnummern 212/2, 204 (TF) und 199 (TF) der Gemarkung Pullach mit einer Fläche von ca. 0,028 ha.
 - 12 **INKRAFTTRETEN**
Die Einbeziehungszustellung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadt hat in der Sitzung vom 21.11.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Abensberg, den
- 2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung i.d.F. vom 11.08.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2025 bis 02.10.2025 öffentlich ausgelegt.

Abensberg, den
- 3 Satzungsbeschluss

Die Einbeziehungssatzung "Baiern" i.d.F. vom 03.11.2025 wurde mit Beschluss vom 03.11.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Abensberg, den
- 4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Abensberg, den
- 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Baiern" i. d. F. vom 03.11.2025 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Abensberg, den

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

BAIERN

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ABENSBERG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Framleben:

Die Stadt Abersberg
erlässt aufgrund des § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 und
13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der
Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das
Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Art. 81 der Bayerischen
Baurechtsordnung (BayRO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVB.
S. 586; BayRS 2132-1-9), zuletzt geändert durch § 4 und § 5 des Gesetzes vom
25.07.2023 (GVB. S. 254), der Raumtverordnungsverordnung (RaumVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. II S. 3786), zuletzt geändert durch
§ 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der
Verordnung über die Bauverfahrensregeln (BauVR) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 20.11.2017 (BGBl. II S. 3786), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom
19.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 57) und der Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I
S. 583) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
folgende Ergänzungsatzung:

Satzung
Die Grenzen des im Zusammenhang mit Ostelles Bait gebauten Entwurfs des vom Ingenieurbüro Campus „Leukstube“ 3, 8021 Landstadt ausgearbeiteten Genäußes nabs Begründung vom 03.11.2025 i. d. F. vom 03.11.2025 im Maßstab 1:1.000 festgelegt; die Grenzen des im Zusammenhang mit Ostelles bewohntem das die Innenkante des Begründungsmaßeinmal.


§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung „Baiern“ richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BaugB), nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen, und im weiteren nach § 34 BaugB. Soweit für ein Gebiet gemäß des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt und bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BaugB.

§ 3

Die Einbeziehungssatzung „Baiern“ mit Begründung vom 03.11.2025 i. d. F. vom 03.11.2025 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Abensberg, der

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leutstraße 3 94028 Landstsh Fon: 0871/974087-0 Fax: 0871/974087-29 E-Mail: info@komplan-landstsh.de Dipl.-Ing. (FH) D. Maroski _____ technischer Leiter F. Bauer _____ Bauleiter	
Planungsträger	Stadt Abensberg Stadtplatz 1 93326 Abensberg	
Maßstab	Planzeichnungen M 1:1.000 Ausgleichsfläche M 1:500	
Stand	03.11.2025	

