

LAGEPLAN DER ÄNDERUNGSBEREICHE



LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFÄLCE C FL-NR. 133, GMKG PULLACH



FESTSETZUNG DURCH TEXT

5 ARTENSCHUTZ

Um die artenreiche Vegetationsvielfalt gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern, dürfen jegliche Gehördübel im Änderungsbereich A generell nur außerhalb der Siedlungsfläche, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass keine Höhlenbäume oder Bäume mit Rissstrukturen betroffen sind.

Zudem darf es sich bei dem Gehölzbestand (mesophile Hecke) um einen nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil, Nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann auf Antrag einer Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgleichen werden kann bzw. eine Ausgleichspflanzung der Hecke an anderer geeigneter Stelle erfolgt. Ein formloser Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen; hierbei ist die geplante Ausgleichspflanzung 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 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFÄHRUNGEN, ZUGÄNGE

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoßflächen liegen, mit einer erhöhte Verschmutzung Gefahr ausgeht, mit un- oder teilweise gelagerten Belägen zu befestigen.
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenplaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarerem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kultzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuhaben und in Mieten (max. 3,0 m Basisbreite, 1,00 m Kronendauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründung anzusäen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde) sind umgehend dem Landratsamt Kelheim – Untere Denkmalschutzbehörde - bzw. dem Bayerischen Landesamt 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 Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 NACHBARRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBW Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,0 m Wuchs Höhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchs Höhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Solfern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsklausur nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Für eine standorteinsicherung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESETZUNG

Die Grundstückswässerung hat nach DIN EN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, verringert zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauteilen in Form eines Entwässerungssystems aufzuteilen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserstellen.

Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Änderungsbereichen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Guße, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

7 GEHÖLZPFLANZUNGEN ZUR EINGRUNUNG

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 einzugründen.

8 DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Abensberg zu gänglich.

9 RÄUMLICHER GELTINGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 212/2, 204 (TF) und 199 (TF) der Gemarkung Pullach mit einer Fläche von ca. 0,028 ha.

10 INKRATTFRETEN

Die Einbeziehungssatzung 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.

1 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 Satzungsschluss

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

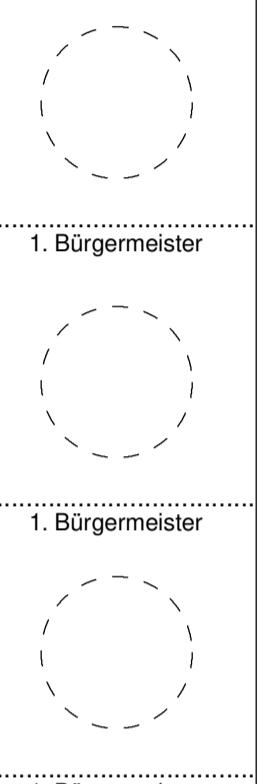
4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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
REGIERSBEZIRK
ABENSBERG
KELHEIM
NIEDERBayERN

Preamble:

The City of Abensberg enacts upon the basis of § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB, the decision of the State Parliament of Bavaria from 03.11.2025 (BGBl. I S. 3834) lastly issued by Art. 5 of the Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Art. 81 of the Bavarian Building Act (BayBO) in the version of the notice of publication on 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), lastly changed by §§ 4 and 5 of the Law from 25.07.2025 (GVBl. 2025 I Nr. 254), the Building Use Regulation (BauNU) in its version of the Building Use Regulation from 12.07.2023 (GVBl. S. 573) and the Plan Change Regulation (PlanZV) from 18.12.1991 (BGBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) lastly changed by § 2 of the Law from 12.08.2025 (GVBl. S. 58) lastly changed by Art. 6 of the Law from 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) following amendment.

Satzung

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the boundaries of the cadastral areas 212/2, 204 (TF) and 199 (TF) of the municipality of Pullach. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the innermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

Inside the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg, the boundaries of the cadastral areas 212/2, 204 (TF) and 199 (TF) of the municipality of Pullach are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg. The boundaries of the Zusammenhangsbezirk are marked by the outermost boundary line of the building plots in the Ortskern Abensberg.

The boundaries of the Zusammenhangsbezirk Ortskern Abensberg are defined by the outermost boundary line of the building