



3 Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Nutzungsschablone (§ 16, 19, 20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
max. zulässige Grundflächenzahl	Bautypen
zugelassene Dacharten	Bauweise

Art der baulichen Nutzung: WA: allgemeines Wohngebiet
 zugelassene Bauweise: o: offene Bauweise

Baugrenze

4 Planliche Hinweise

Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern

Grundstücksgrenze (Bestand) mit Flurnummern

Gemarkungsgrenze

bestehende Wasserleitung

6 Legende zum Lageplan Ökokonto

Ausgangszustand A 11:
 Zielzustand: B432 - Streuobstbestand im Komplex mit Extensivgrünland
 Obstbäume (Abstand 15 m)

Bereits bestehende Abbuchungen:
 - Änderung B-Plan Ergolding (2020)
 - Sondergebiet PV Teisbacher Moos (2020)
 - "Speckhauser-Strasse Nordwest" (2020)

neu hinzukommende Abbuchung:
 - Einbeziehungssatzung "Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal" (2021)

Gebäudeschnitt



5 Lageplan Ökokonto Huber Objekt-Nr. (ÖFK) 186906 1 : 1000



Präambel

Die Gemeinde Moosthenning im Landkreis Dingolfing-Landau erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

i.d.F. der Bekanntmachung vom (BGBl.I:S.3316, Nr. 64) folgende Einbeziehungssatzung.
 "Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal". Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise	11.10.2022
2	Lageplan Einbeziehungssatzung	1 : 1000 11.10.2022
3	Festsetzungen durch Planzeichen	11.10.2022
4	Planliche Hinweise	11.10.2022
5	Lageplan Ökokonto Huber Objekt-Nr. (ÖFK) 186906	1 : 1.000 11.10.2022
6	Legende zur Ausgleichsfläche	11.10.2022
7	Übersichtskarte	1 : 10.000 11.10.2022

1 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsschluss
 Der Gemeinderat von Moosthenning hat in der Sitzung am 22.06.2021 beschlossen die Einbeziehungssatzung „Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

2. Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal" gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.d.F.v. 30.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 34 (6) BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Behördenbeteiligung
 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal" i.d.F.v. 30.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 (6) i. V. m. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Satzungsbeschluss
 Die Gemeinde Moosthenning hat mit Beschluss vom 11.10.2022 die Einbeziehungssatzung "Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal" mit Begründung gem. § 10 Abs.1 BauGB i.d.F.v. 11.10.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Moosthenning, den (Siegel)
 (1. Bürgermeister, Anton Kargel)

5. Ausfertigung
 Gemeinde Moosthenning, den (Siegel)
 (1. Bürgermeister, Anton Kargel)

6. Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal" gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Moosthenning, den (Siegel)
 (1. Bürgermeister, Anton Kargel)

7. Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung "Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal" sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Einbeziehungssatzung und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Gemeinde Moosthenning, den (Siegel)
 (1. Bürgermeister, Anton Kargel)

Einbeziehungssatzung für die Ortschaft Unterhollerau Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Unterhollerau werden gemäß den im beigefügten Lageplan (1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan der Ortschaft Unterhollerau ist Bestandteil der Satzung. Eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Unterhollerau zugeordnet.

§ 2

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Für die Gebäude und Freifläche auf der Planungsfläche gelten folgende planerische und textliche Festsetzungen:

Baugrenze: Eine Bebauung durch maximal 2 Wohngebäude ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Garagen/Carports und Stellplätze können, unter Beachtung der BayBO, auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Textliche Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ist auf max. 0,4 festgesetzt.

Dachform: Satteldach / (gegengeneigtes) Pultdach / (Krüppel-)Walmdach / Zeltdach

Bauweise: Für Hauptgebäude steht der Bauraum innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach der aktuell gültigen BayBO zur Verfügung.
 Hauptgebäude: max. 2 Vollgeschosse (EG + 1.OG, dabei sind KG und DG keine Vollgeschosse)
 Garagen/Carports können, unter Einhaltung der Vorgaben der BayBO, als Grenzbebauung ausgeführt werden.

Wandhöhe (siehe hierzu auch Schnitt Gebäude): max. 6,50 m bergseitig
 Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Messpunkt ist der höchstliegende Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit dem Gebäude.

Dachneigung: 8 Grad bis 45 Grad

Bodenversiegelung: Garagenzufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Belag (Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine oder gleichwertigem) herstellen

Eingrünung: Auf den Bauparzellen sind je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Zur Bepflanzung der Randbereiche im Übergang zur freien Landschaft sind, bei Bedarf, ausschließlich die Gehölzsorten zu verwenden die ortstypisch sind.

Ausgleichsregelung: Für die Planungsfläche wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Die Zusammenstellung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung liegt dieser Satzung als wesentlicher Bestandteil in der Begründung bei. Es wird festgestellt, dass über die im Zuge der Satzung festgesetzten gründerischen Maßnahmen hinaus – insbesondere auch zur Eingrünung - kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht. Die Abbuchung der Ausgleichsfläche als Teilfläche des Flurstückes 450/0, der Gemarkung Oberviehbach, Gemeinde Niederviehbach, ist an das Ökoflächenkataster zu melden (Art 9 Satz 4 Bay-NatSchG). Diese Meldung ist in Kopie der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Fläche hatte bisher den Ausgangszustand A11 und wird nun durch die Pflanzung von Obstbäumen zu dem Zielzustand B432 - Streuobstbestand im Komplex mit Extensivgrünland übergeführt. Es sind im Zuge der Ausgleichsregelung 335 qm bzw. 2.650 WP bei der Ausgleichsfläche abzubuchen.

§ 4 Textliche Hinweise:

Denkmalschutz

Es wird auf die Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen. Sollten ungewöhnliche Gegenstände oder Verfärbungen aufgefunden bei Bauarbeiten werden, wird empfohlen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Kreisarchäologen des Landkreises Dingolfing-Landau die zu bebauende Fläche zu besichtigen um ggf. erforderliche Ausgrabungen festzulegen.

Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser der geplanten Wohngebäude kann direkt in den bestehenden Mischwasserkanal der Straße Siedlung eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit zu Versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 und A 138 zu bemessen. Gegebenenfalls sind weiterhin die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A166 zu berücksichtigen. Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NVVFrei) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Unterliegende Grundstücke dürfen hierdurch nicht geschädigt werden.
 Sollte nicht das gesamte Regenwasser versickert werden können, so liegt die zulässige Einleitungsstärke in den Mischwasserkanal bei max. 24 l/s. Diese berechnet sich aus einem mittleren Befestigungsgrad von Grundstücken im ländlichen Raum von 35 %, einer Flurstücksgröße von ca. 0,40 ha und einer Bemessungsregenspende für den öffentlichen Kanal von 168,9 l/(s*ha). Das bedeutet, wenn das Grundstück maximal zu 35 % versiegelt wird, kann das Niederschlagswasser ungedrosselt in den Kanal eingeleitet werden, jegliche höhere Versiegelung erfordert den Einbau einer Zisterne und einer Drossel mit o. g. Abfluss.

Schutzvorkehrungen vor wild abfließendem Wasser und Grundwasser

Aufgrund des im Norden anschließenden Höhenrückens wird im Umgriff des Bebauungsplans auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen hingewiesen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser verhindern. Dazu zählen u.a. die Rohfußbodenoberkante des EG mind. 0,25 m über Gelände zu setzen, Kellerfenster sollten wasserdicht oder mit Aufkantung (auch bei Lichtschächten) ausgeführt sein. In dem Bereich könnte ebenfalls Schichtwasser angetroffen werden, daher wird empfohlen, die Grundwasser- und Baugrundverhältnisse vor Baubeginn zu erkunden.

Löschwasser

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W405 (Löschgruppe I, 48 m²Std.) durch den Wasserzweckverband gestellt. Ein weiterer Objektschutz, insbesondere bei brandgefährlichen Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Leitungen

Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft im Zeichenbüro der Bayerwerk AG einzuholen. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie der DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Die Bayerwerk AG verweist dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden. Sollten im Geltungsbereich der Satzung verlaufende Telekommunikationsleitungen durch die geplanten Baumaßnahmen berührt werden ist es erforderlich Bestandspläne einzuholen!

Alle Beteiligten sind darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Dies soll gewährleisten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7 Übersichtskarte 1 : 10.000



Bauherr:	Gemeinde Moosthenning			
Bauvorhaben:	Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal		BBI INGENIEURE GMBH	
Satzung i.d.F.v.:	11.10.2022		Neidenburger Straße 6a D-84030 Landshut Tel: +49 871 97393-0 Fax: +49 871 97393-10 www.bbi-ingenieure.de	
Plan / Bauteil:	Einbeziehungssatzung		Landshut, 11.10.2022	
bearbeitet:	Datum: Okt. 2022	Name: lw	Anlage Nr.: 00	Plan Nr.: 001
gezeichnet:	Datum: Okt. 2022	Name: lw	Projekt Nr.: 1.21090 BP.0	
geprüft:	Datum: Okt. 2022	Name: no	Maßstab: 1 : 1000	
Plancodierung:	121090-3-LP-01-001-00-F		© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt	