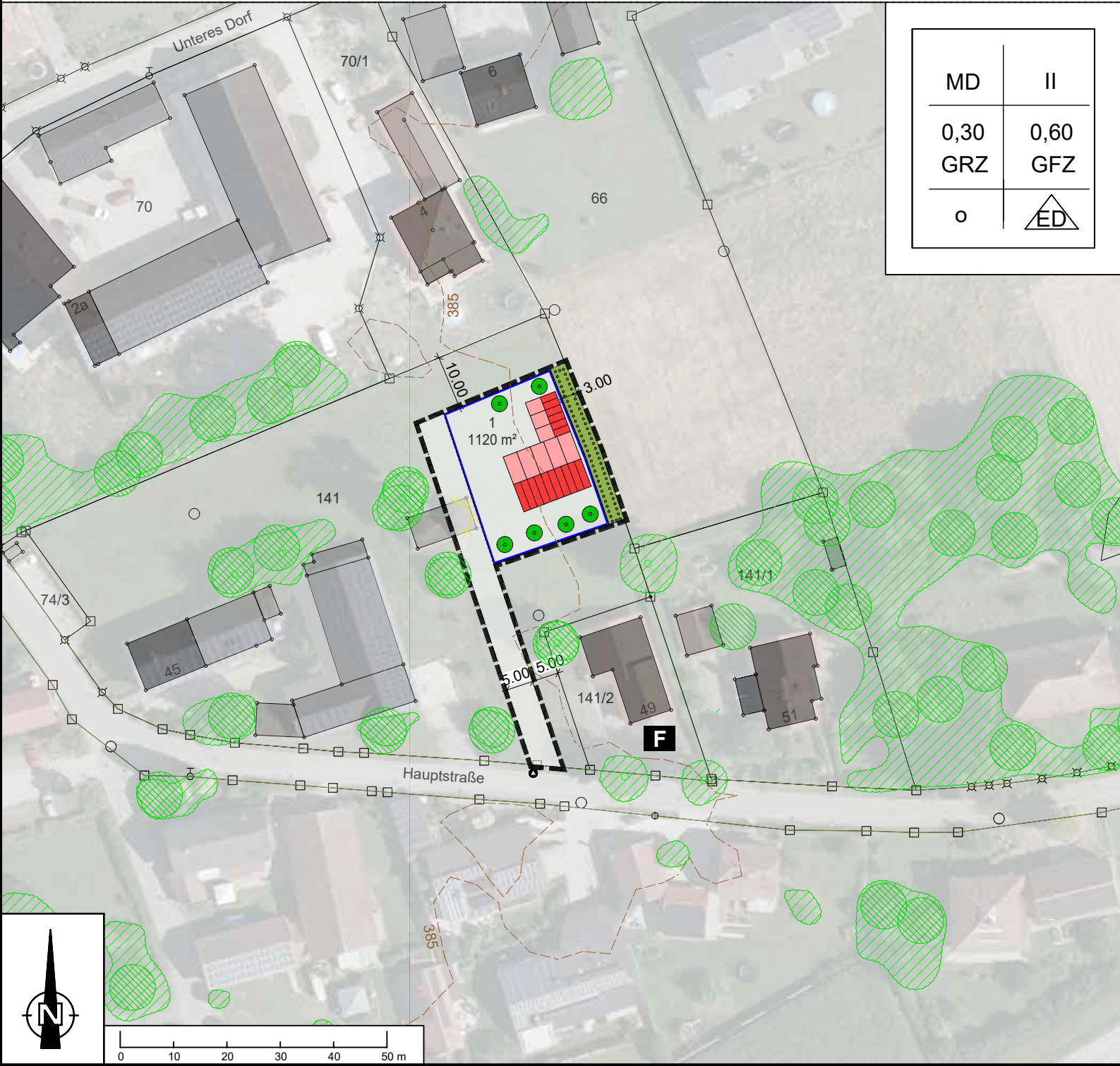
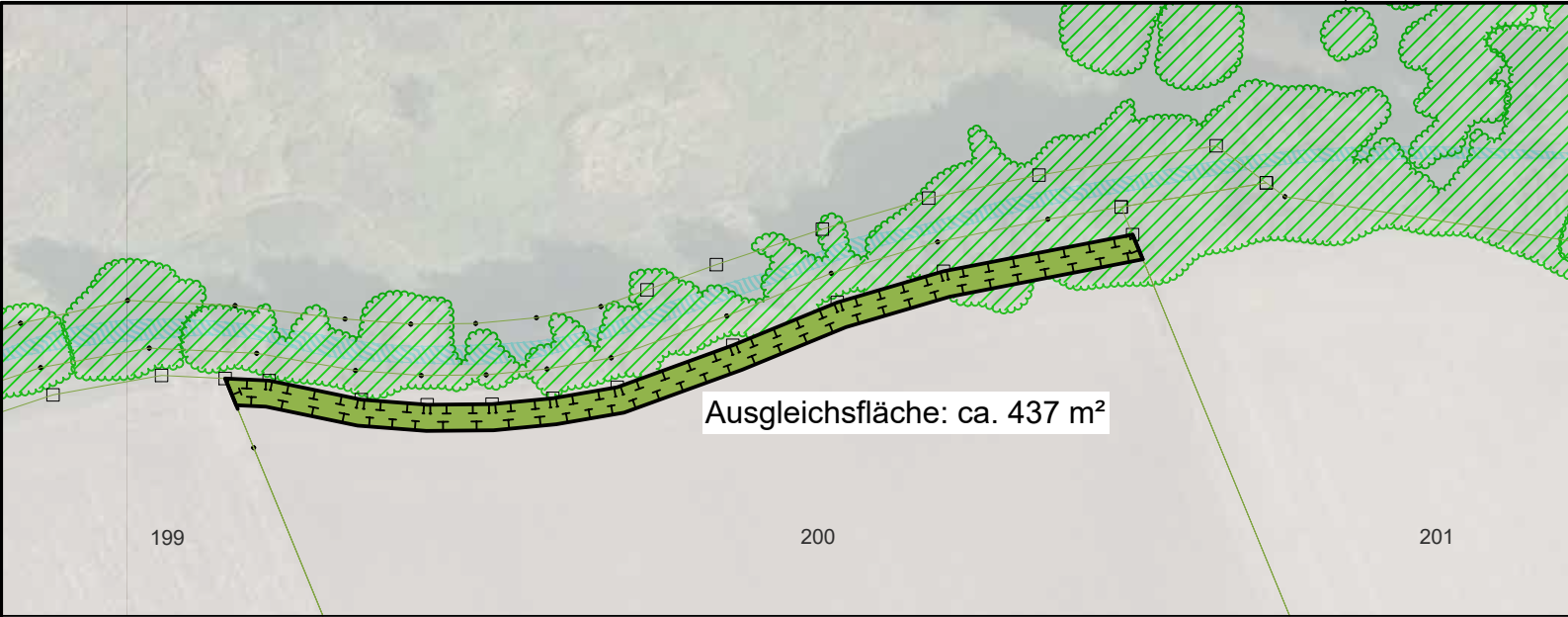
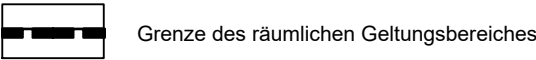




1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSKREUZ SCHEMA

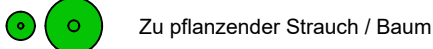
1	2	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
5	6	Bauweise	Gebäudeformen

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

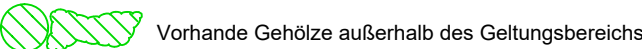


Baugrenze

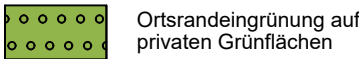
4. GRÜNFLÄCHEN



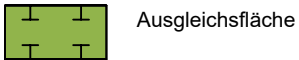
Zu pflanzender Strauch / Baum



Vorhande Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs

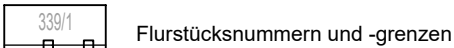


Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen



Ausgleichsfläche

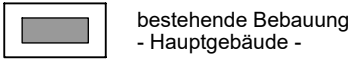
5. HINWEISE



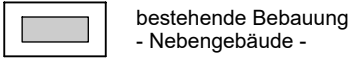
Flurstücksnummern und -grenzen



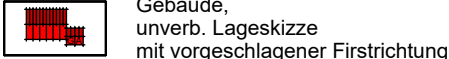
Baugrundstück mit ungefähre Fläche



bestehende Bebauung - Hauptgebäude -



bestehende Bebauung - Nebengebäude -



Gebäude, unverb. Lageskizze mit vorgeschlagener Firstrichtung

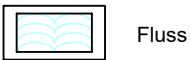


Höhenlinien (0,5 m Differenz)



Abfallsammelplatz

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



Fluss

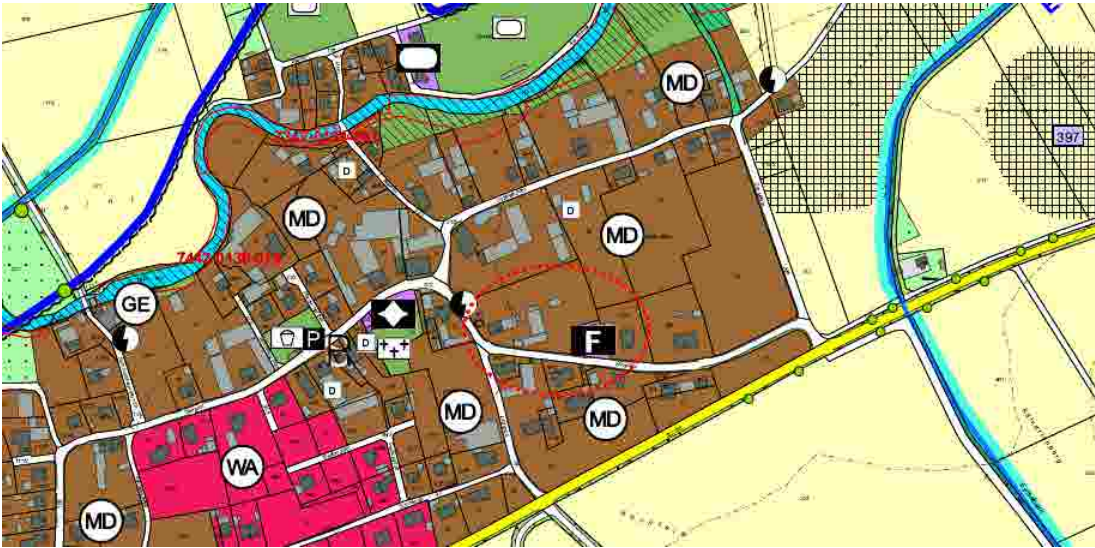


HQ 100 (Überschwemmungsgebiet)

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
Niederhausen - "Hauptstraße"

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

REISBACH
DINGOLFING - LANDAU
NIEDERBAYERN



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)

Reischbach, den

1. Bürgermeister

Planung	 Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Thomas Ebner B. Eng.
Vorhabensträger	Markt Reischbach Landauer Straße 18 94419 Reischbach
Maßstab	M 1 : 1000
Stand	23.09.2025
Projekt	P_BENTLOHNER_2025-532, EBS Niederhausen

Markt Reisbach
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung
Niederhausen „Hauptstraße“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 10.04.2025

FASSUNG: 23.09.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Markt Reisbach
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung
Niederhausen „Hauptstraße“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 10.04.2025

FASSUNG: 23.09.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
in den jeweils geltenden Fassungen	

2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erlässt die Marktgemeinde Reisbach folgende

Einbeziehungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung Niederhausen „Hauptstraße“ der Gemeinde Reisbach umfasst das Teilgrundstück mit der Flurnummer 141 der Gemarkung Niederhausen.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000.

Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 10.04.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgelegt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Höhe baulicher Anlagen Hauptgebäude:

Wandhöhe: max. 7,00 m

Firsthöhe: max. 9,50 m

Höhe baulicher Anlagen Nebengebäude:

Wandhöhe Nebengebäude bei Flachdächern: max. 3,50 m

Firsthöhe Nebengebäude bei geneigten Dächern: max. 7,00 m

Definition Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante (Urgelände).

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,60 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bei einem Gebäude bis zu 2 Wohneinheiten.

§ 6 Weitere textliche Festsetzungen

a) Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Es ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

b) Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

c) Regenwasserwirtschaft

Die Erlaubnispflicht der Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eigenverantwortlich durch den Bauherren zu überprüfen. Sollte eine Genehmigung erforderlich sein, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dingolfing – Landau zu beantragen (§9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG)

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen. In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück nach geltenden Regularien zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in die Abwasserkanalisation zu prüfen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

d) Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils einzuleiten.

e) Bodenschutz

Es wird verbindlich festgelegt, dass aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im betreffenden Bereich bei Baumaßnahmen vorrangig auf den Einsatz von ausgebautem Bodenmaterial aus diesem Areal zurückgegriffen werden soll. Sollte Bodenmaterial die Baustelle verlassen, ist gemäß bodenschutzrechtlichen Vorgaben eine Arsenuntersuchung zwingend erforderlich. Diese Prüfung richtet sich nach den Richtlinien des LFU-Merkblatts "Beprobung von Boden und Bauschutt" sowie dem Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden". Bei Verwertung auf einem Anfall stellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit entfällt die Notwendigkeit zusätzlicher Arsenuntersuchungen.

Die ordnungsgemäße Verbringung des nicht wiederverwendbaren Bodenaushubs ist durch Dokumentation zu belegen und auf Anforderung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Darüber hinaus ist eine detaillierte Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials erforderlich, die die unterschiedlichen Bodenschichten (Oberboden, Unterboden, Untergrund) berücksichtigt und die Wege der Verwertung oder Deponierung samt Lagerflächen und Lagerzeiten umfassend darlegt.

f) Kommunale Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der Parzelle der Einbeziehungssatzung Niederhausen „Hauptstraße“ müssen aufgrund der privaten Zufahrt an der künftigen Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

g) Beleuchtung

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen dürfen ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen verwendet werden. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel ist auf einen Bereich von 2700 Kelvin bis maximal 3000 Kelvin festgelegt. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass Blendwirkungen und Lichtemissionen über die Grundstücksgrenzen hinaus minimiert werden.

h) Festsetzung zur Grünordnung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist auf Anforderung der Genehmigungsbehörde zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten. Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

private Grünflächen:

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten & Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana

Roter Hartriegel
Hasel
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigrifflicher Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball

i) Festsetzungen zu Ausgleichsflächen

Die Eingriffe werden durch den Aufbau einer Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 200, Gemarkung Niederhausen mit einer Gesamtfläche von 437 m² kompensiert.

Als Entwicklungsziel wird der Biotop-/Nutzungstyp G211 „Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ definiert.

Die Ausgleichsflächen sind von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen freizuhalten. Die Ausgleichfläche ist dinglich mit Reallast zu sichern. Die Unterlassungs- und Handlungspflichten sind in das Grundbuch einzutragen. Pflege: Die Ausgleichsfläche ist durch einschürige Mahd und durch Mähgutabfuhr zu pflegen. Das Verwenden von Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt. Ausgefallene Gehölze sind spätestens im Folgejahr zu ersetzen

j) Festsetzungen zu abwehrenden Brandschutz

a. Feuerwehruzufahrt

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

b. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.

Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Reisbach, den

.....
Erster Bürgermeister

Markt Reisbach
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung
Niederhausen „Hauptstraße“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 10.04.2025
FASSUNG: 23.09.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit der Flurnummer 141 der Gemarkung Niederhausen befindet sich im östlichen Teil der Ortschaft Niederhausen der Marktgemeinde Reisbach. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO dargestellt (siehe Abbildung 1).

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe charakterisiert und dem Feuerwehrhaus der Ortschaft Niederhausen (siehe Abbildung 2).

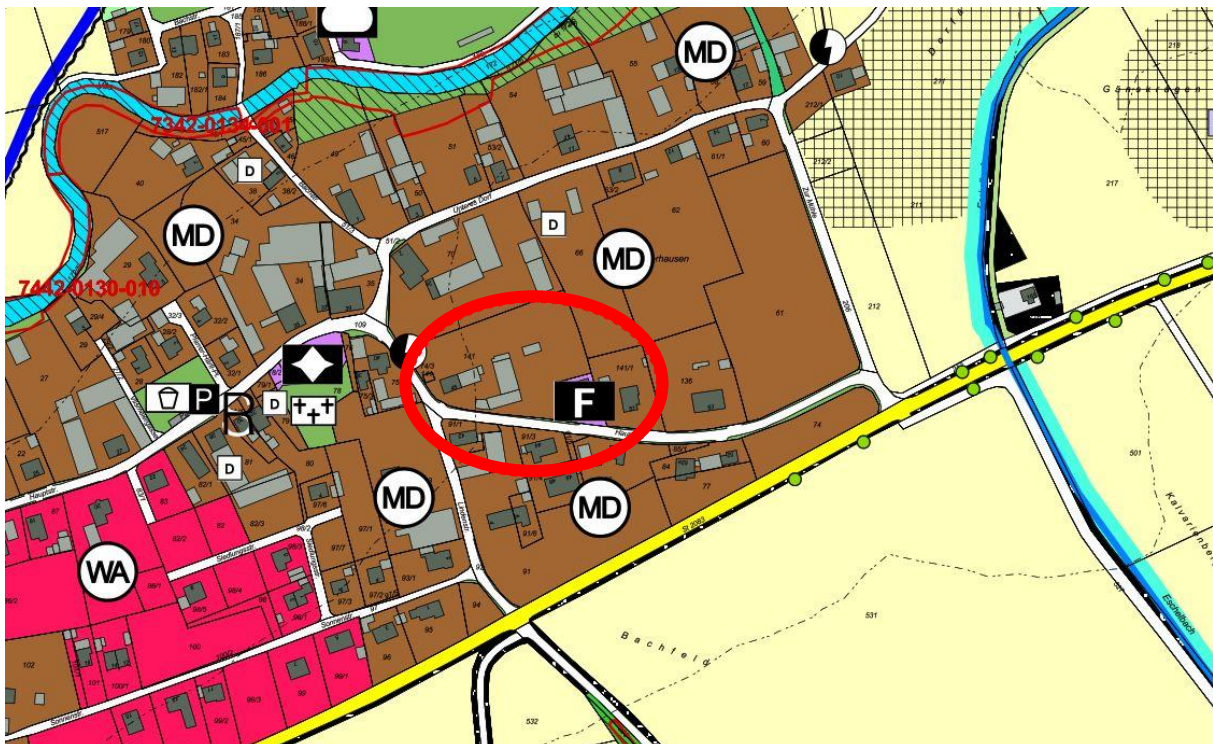


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag des Bauherren.

Das überplante Flurstück befindet sich im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Dorfgebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im östlichen Teil der Ortschaft Niederhausen. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.120 m². Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der Hauptstraße ist durch Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Bei dem beplanten Gebiet (Teilfläche von Flur-Nr. 141) handelt es sich um extensiv genutztes Grünland.

Im Geltungsbereich befand sich ein Teil eines bestehenden Nebengebäude / alter Geräteschuppen, der bereits abgebrochen wurde.

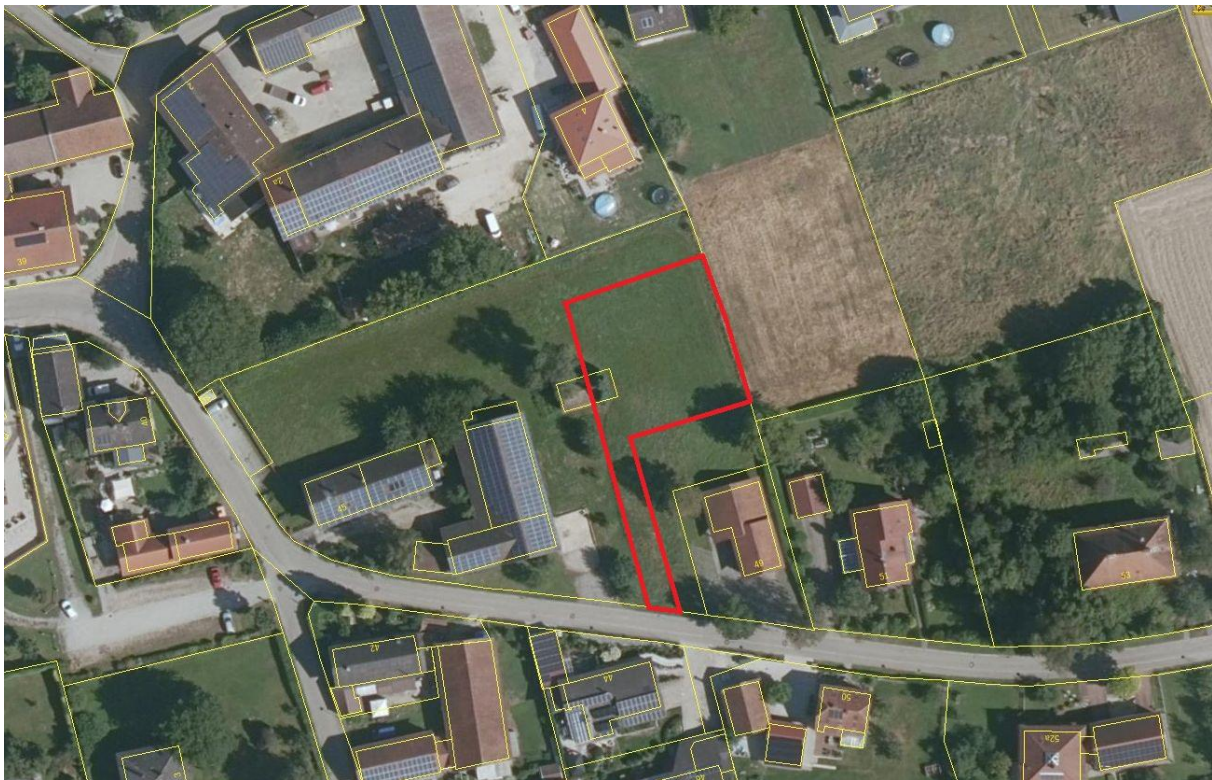


Abbildung 2 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Niederhausen „Hauptstraße“

1.5. Immissionsschutz

Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Südlich vom Geltungsbereich befindet sich das Feuerwehrhaus der Ortschaft Niederhausen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Auch die ausgehenden Immissionen von dem unmittelbar angrenzenden Feuerwehrhaus sind zu dulden.

1.6. Erschließung

Verkehr:

Das Planungsgebiet soll über eine private Zufahrt auf die Hauptstraße erschlossen werden.

Trink-/Abwasser:

Im Geltungsbereich sind eine vorhandene Trinkwasserversorgung und eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich erfolgt über den zuständigen Wasserversorger „Abwasserzweckverband Mittlere Vils“. Die Erschließung muss im Rahmen der Bauantragsstellung geprüft werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Zudem wird empfohlen, auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

Altlasten und Bodenschutz:

Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

Aufgrund der sich in dem Bereich der Bauleitplanung befindlichen landwirtschaftlichen Hohertragsböden ist eine ordnungsgemäße und möglichst hochwertige Verwertung des Oberbodenmaterials sicherzustellen.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte sind den in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen und Vorschriften Folge zu leisten.

Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallsammelbehälter sind von den Anwohnern an den öffentlichen Straßen (Hauptstraße) bereitzustellen.

Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

1.7. Denkmalschutzrecht

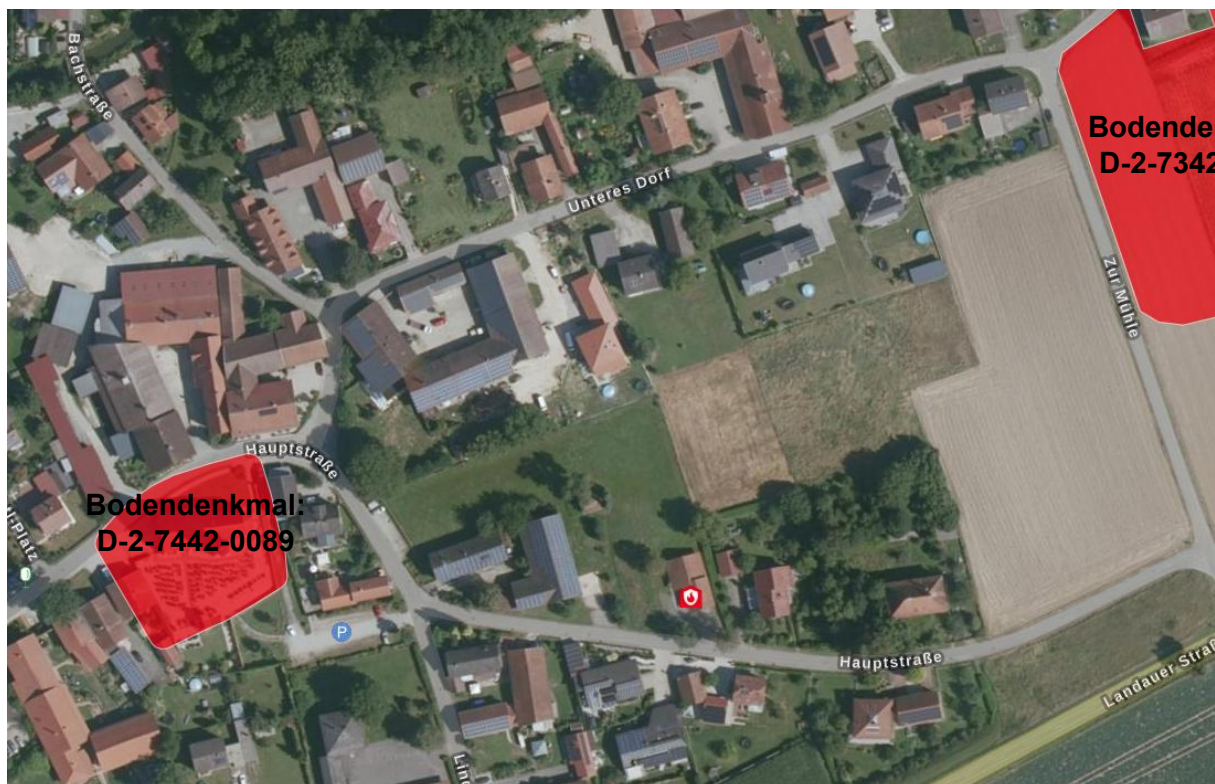
Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7342-0051. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der

Münchshöfener Gruppe, der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit. Brandgräber der mittleren römischen Kaiserzeit.

Ferner befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7442-0089. Hierbei handelt es sich um untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan mit zugehörigem, ummauerten, z. T. aufgelassenen Friedhof in Niederhausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Deshalb wird auf Folgendes hingewiesen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmal-schutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutz-behörde Dingolfing – Landau frühzeitig zu beantragen ist.



1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung des Gebäudes soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen.

Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

1.10. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

1.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Im Osten wird eine Ortsrandeingrünung erstellt.

Das Baugrundstück wird durch entsprechende textliche Festsetzungen durchgrünt.

SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform begrenzt.

SCHUTZGUT WASSER

Durch geeignete Positionierung des neu zu errichtenden Baukörpers wird das Schutzgut Wasser vor Ort nicht beeinflusst. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung beschränkt (GRZ 0,30). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen wird über Grünflächen oder Mulden vor Ort breitflächig versickert.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Durch den Neubau bleiben mögliche Luftaustauschbahnen erhalten und eine Barriere-
wirkung wird vermieden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Erstellung einer Ortsrandeingrünung im östlichen Teil des Geltungsbereiches
entlang der Grenze zur freien Landschaft fügt sich die vorliegende Planung in das Land-
schaftsbild ein.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch das
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen
und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von
Wechselbeziehungen getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten
Grünflächen, die bisher als Grünflächen/Wiese genutzt wurden.

1.11.2. Ermittlung Ausgleichsbedarf und -umfang

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
gering	0,00	0,00	0	0
mittel	1.120,00	6,00	0,3	2.016
hoch	0,00	0,00	1	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertepunkte				2.016,00
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
0,05	Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)			Festsetzung Bebauungs- plan

0,05			naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche					Festsetzung Bebauungsplan				
0,05			Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge					Festsetzung Bebauungsplan				
Summe Abminderung durch Planungsfaktor (max 20%)									302,40			
Summe Ausgleichsbedarf nach Abminderung									1.713,60			
Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume												
Maßnahmen Nr.		Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
		Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Timelag	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
		A11	Acker	2	G211	ext. Wie	6	437	4	0	1	1.748
Summe Ausgleichsumfang (WP)												
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.d. Abb.12)												

Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen und den prognostizierten Biotop-/Nutzungstyp kann der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden, wobei der Ausgleichsumfang den Bedarf sogar übersteigt. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen gewährleisten einen naturschutzfachlich positiven Effekt auf das Schutzgut.

Landau, den

Reisbach, den

.....
Thomas Ebner, B. Eng.

.....
Erster Bürgermeister

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.5.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Niederhausen „Hauptstraße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Niederhausen, Gemeinde Reisbach, auf Flurnummer 141 der Gemarkung Niederhausen beschlossen.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 30.6.2025 . . . bis 4.8.2025 . . . am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 30.6.2025 . . . bis 4.8.2025 . . . am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.9.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.9.2025 . . . unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reisbach, den . . . 21.10.2025

.
Erster Bürgermeister
Rolf Holzleitner

5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am 22.10.2025 ausgefertigt.

Reisbach, den . . . 22.10.2025 . .

.
Erster Bürgermeister
Rolf Holzleitner

6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Reisbach, den

.
Erster Bürgermeister