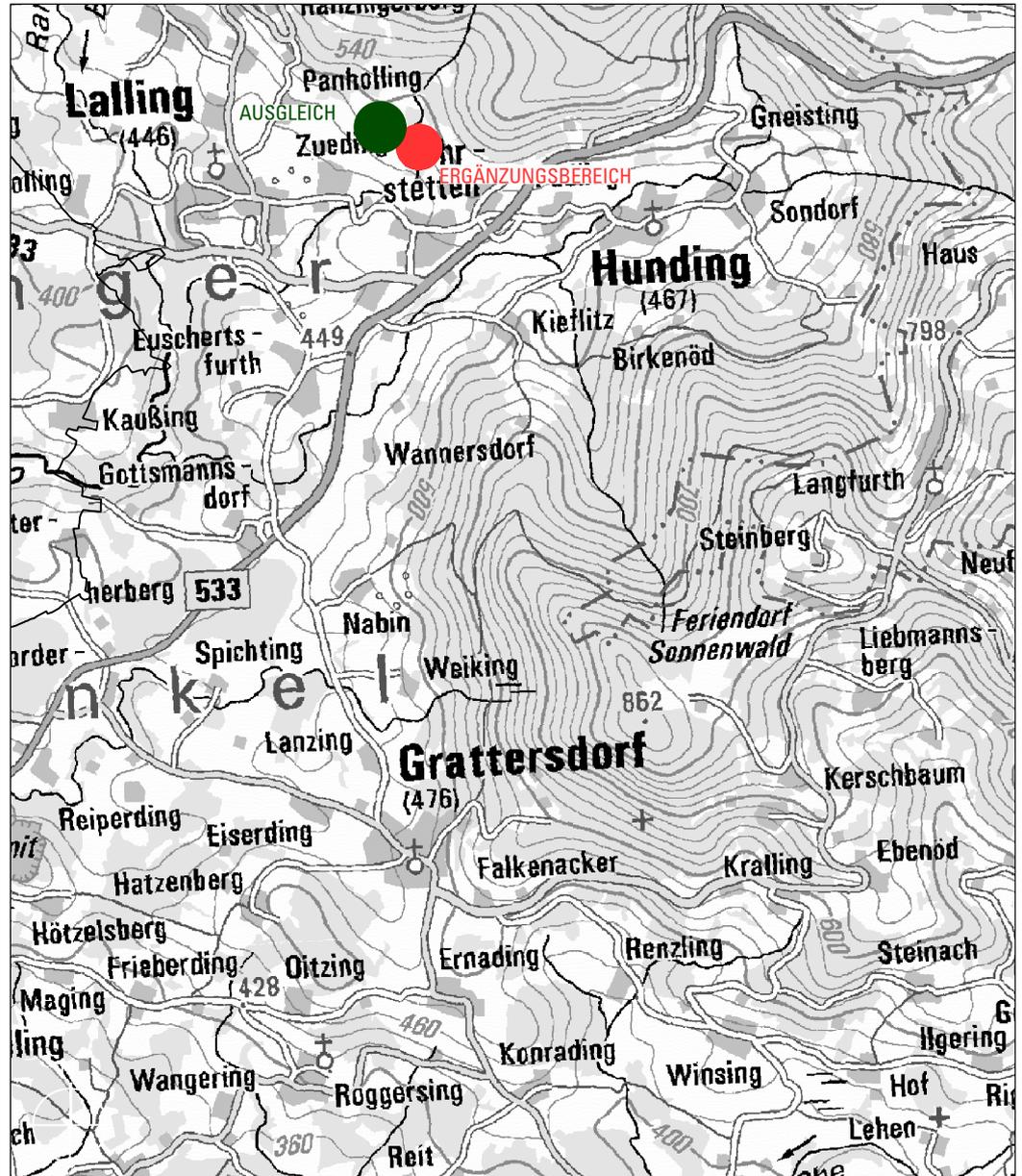


ERGÄNZUNGSSATZUNG ROHRSTETTEN - BERGSTRASSE

GEMEINDE HUNDING
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



PLANINHALT

SATZUNGS-
FASSUNG

PLANUNG
maier + maier architekten
schillerstraße 29
94474 vilshofen
TEL. 08541/96410 FAX 964110
MAIL: info@arch-maier.de

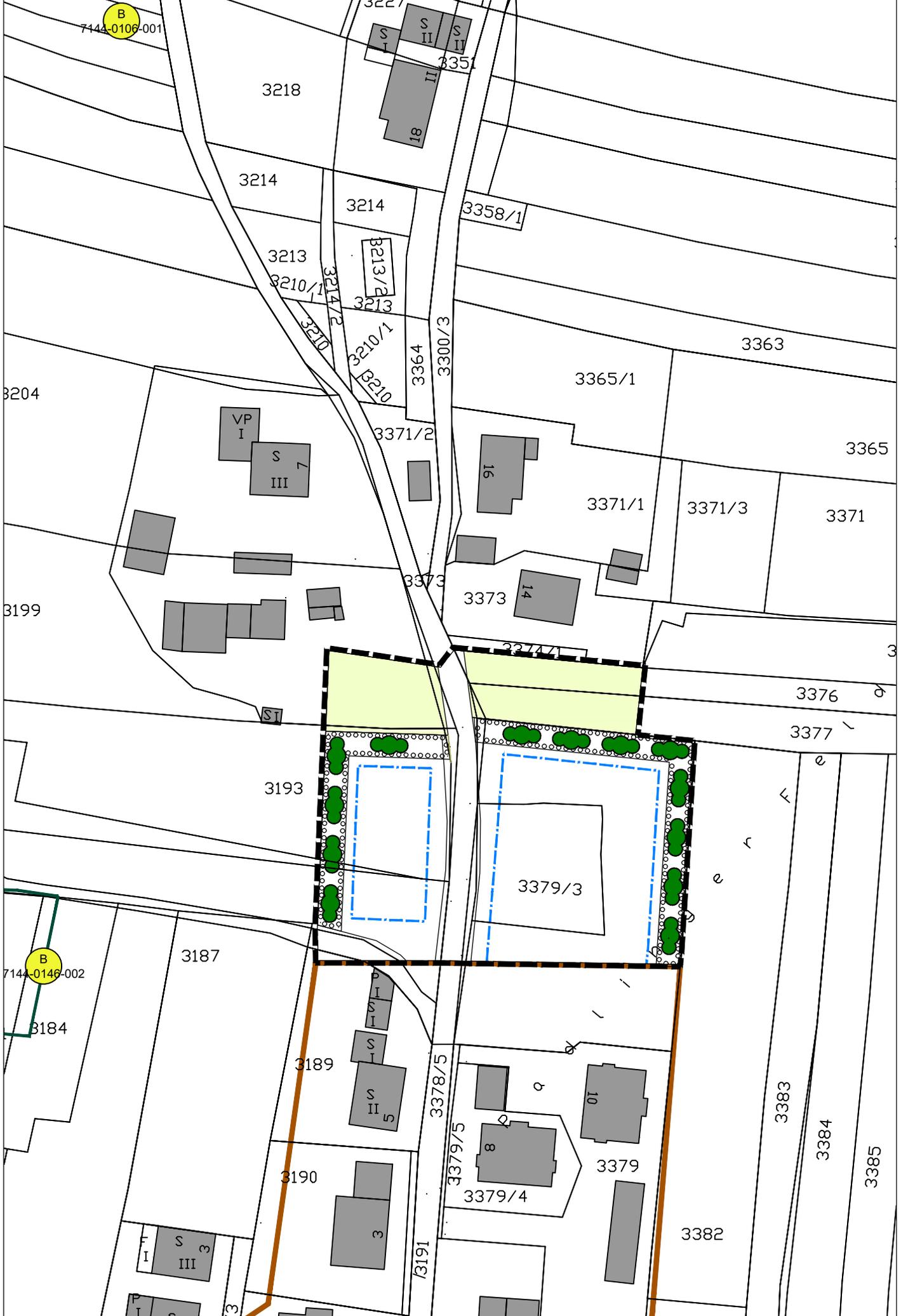
PLANUNG

PROJ-NR.	568
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	01.10.2020

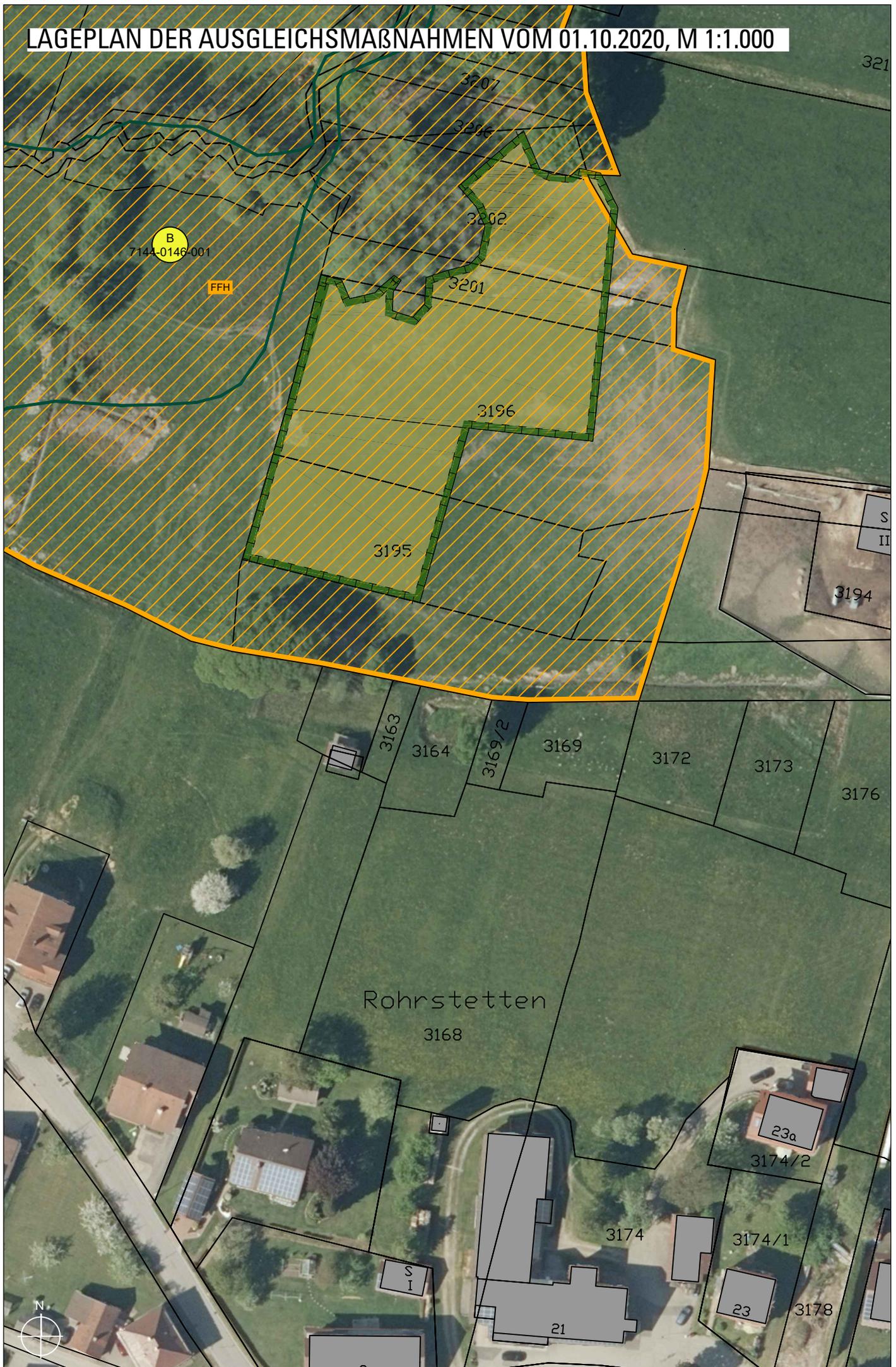
Unterschrift, Stempel

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9099752
MAIL aortner@soplus.de

LAGEPLAN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG VOM 01.10.2020, M 1:1.000



LAGEPLAN DER AUSGLEICHSMABNAHMEN VOM 01.10.2020, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hunding erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000 vom 01.10.2020) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach gegebenenfalls § 30 BauGB Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und des Geländes sowie zur Grünordnung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Wandhöhe:	talseits max. 7,00 m ab natürlichem Gelände
Dachform:	Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdach
Dachneigung:	Satteldach 18° bis 38°, max. 30° bei zwei Vollgeschossen Walm- /Zeltdach 10° - 30° Pultdach 7 - 15°, gegeneinander geneigte Pultdächer 7° bis 21°
Abstandsflächenregelung:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Errichtung von Gabionenwänden als Einfriedung ist nicht zulässig. Zudem sind massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Erforderliche Einfriedungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 15 cm zum Gelände auf.
Geländegestaltung:	Auffüllungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald" ist unabhängig von deren Art und Umfang gemäß § 6 der Schutzgebietsverordnung eine naturschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Deggendorf einzuholen. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes kann bei der Verwaltungsgemeinschaft Lalling oder beim Landratsamt Deggendorf eingesehen werden. Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m im näheren Umgriff der Wohngebäude bzw. Garagengebäude, ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig. Westlich der Ortsverbindungsstraße sind Aufschüttungen an der Ostseite bis zum Niveau der Ortsverbindungsstraße zulässig. Stützmauern sind hier in der erforderlichen Höhe zulässig. Die erforderliche Höhe ist in der Eingabeplanung darzustellen. Im sonstigen Geltungsbereich ist die Errichtung von Stützmauern / Gabionenwänden ist bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Verwendung von Pflanzringen jeglicher Art zur Böschungssicherung ist unzulässig.

Vorhandene Geländekanten sind in ihrer Gestalt und Ausprägung zu erhalten. Der Standort zukünftiger Gebäude ist entsprechend zu wählen.

Grünordnung:

Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm, alte Obstbaumsorten) oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse (Hochstamm, 3xv. StU 14-16 cm) zu pflanzen.

Zur Einbindung von Bauvorhaben in die freie Landschaft sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Eine geeignete Maßnahmen ist die Pflanzung einer zweireihigen Wildstrauchhecken auf mindestens 70 % der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft. Die Hecken müssen zu 20 % aus Baumarten bestehen. Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe sowie 1,5 m zwischen den Pflanzreihen. Mindestpflanzqualität: Baumarten = IHei., 100 - 125 cm, Straucharten = vStr., 3 Tr., 60 - 100 cm

Geeignete Gehölze hierfür sind:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. -beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Die Pflanzung von landschaftsfremden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) ist unzulässig.

§ 5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang und in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt. Versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge sind unzulässig.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern u.a.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und überschüssiges Wasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

§ 6 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Fachbeitrag zur vorliegenden Satzung ist Bestandteil der Satzung. Der Eigentümer des nach der Eingriffsregelung für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücks muss spätestens mit Inkrafttreten der Satzung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Deggendorf - Untere Naturschutzbehörde, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast notariell bestellen und ins Grundbuch eintragen lassen, in der sie sich verpflichten, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die der Eingriffsregelung widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf den dienenden Grundstücken alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffsregelung erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahme

Für die Maßnahmen zur Kompensation werden Teilflächen der Flur-Nr. 3195, 3196, 3201, 3202 und 3206 der Gemarkung Hunding (siehe Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen) bereitgestellt.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sind jedoch an ihren Eckpunkte mit Holz- oder Eisenpfosten niedriger Bauweise zu kennzeichnen. Die Ausgleichsfläche ist ab Baubeginn dauerhaft bereitzustellen.

Erforderliche Pflege-/ bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind ab Satzungserlass 25 Jahre lang durchzuführen.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Hunding gewährleistet. Das häusliche Schmutzwasser wird in die bestehenden Schmutzwasserkanäle der Gemeinde Hunding abgeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist zu sammeln und im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes zu versickern.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRE-NOG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf ist bei der Eingabeplanung zu berücksichtigen.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds wurde mittels eines Sickertestes geprüft.

§ 9 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.

§ 10 Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant wird. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

§ 11 Leitungstrassen

Zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben Spartenpläne bei den jeweiligen Spartenträgern anzufordern.

§ 12 Inkrafttreten

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

HINWEISE

Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Umgriff der Ergänzungssatzung "Rohrstetten - Bergstraße"



Umgriff der Ausgleichsfläche



Baugrenze



Ortsrandbereich: 5 m breite Pflanzfläche, Pflanzungen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen



Pflanzung einer mind. 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Laubgehölze im Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m (Arten gem. nachfolgender der Artenliste)
Mindestpflanzqualität: = Heister und vStr.



Private Grünfläche



Entwicklung / Wiederherstellung mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen:

Erstmaßnahmen:

- keine Weidenutzung mehr
- Für die Dauer von drei Jahren erfolgt zur Aushagerung der Flächen eine dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September.
- Zur Wiedervernässung der Flächen werden die vorhandenen Entwässerungsgräben aufgelassen bzw. verfüllt.
- Auftrag von Mähgut von geeigneten Spenderflächen aus der näheren Umgebung.

Weitere Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Dauerhaft erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres.

NACHRICHTLICH



Grenze Innenbereich Rohrstetten



FFH-Gebiet "Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen"



Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hunding hat in der Sitzung vom 02.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 02.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 26.08.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 02.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom vom 08.07.2020 bis 26.08.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Hunding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.10.2020 die Ergänzungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.10.2020 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Lalling, den 07.10.2020

Thomas Straßer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am 12.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Lalling, den 12.10.2020

Thomas Straßer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

Die Begründung i.d. Fassung vom 01.10.2020 ist Bestandteil der Satzung.