

EINBEZIEHUNGSSATZUNG ROHRSTETTEN - NORD IV

GEMEINDE HUNDING
LANDKREIS DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:75.000



GEMEINDE

Gemeinde Hunding
Hauptstraße 23
94551 Hunding

Tel.: 09904 / 1566
Fax: 09904 / 8467133



www.hunding.de
Email: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

.....
Thomas Straßer, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

Satzungsfassung

PLANUNG

PROJ-NR.	729
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	21.07.2022

SEIDL & ORTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hunding erlässt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl S. 796], zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 [GVBl. S. 335] und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 [BGBl I S. 132] zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 [BGBl. I S. 1057] folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rohrstetten-Nord sowie die Grenzen der Ergänzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan [M 1:1000] ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 12.05.2022 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 § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Fesetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung

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

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Wandhöhe:	bergseits max. 6,00 m ab natürlichem Gelände, talseits max. 8,00 m ab natürlichem Gelände
Dachform:	Satteldach, bei untergeordneten Anbauten und Garagen ist ein Flachdach möglich; diese sind jedoch zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen
Dachneigung:	18° bis 30°
Abstandsflächenregelung:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen:	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauGB sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche aufweisen. Massive Einfriedungen mit Mauern oder Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Eine Umzäunung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
Auffüllungen/Abgrabungen:	Auffüllungen / Abgrabungen sind nur innerhalb der Baubauparzelle bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Stützwände können als Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m und ausschließlich im direkten Umfeld der Gebäude [bis ca. 3 m um die Gebäude] errichtet werden. Die Verwendung von Pflanzringen jeglicher Art zur Böschungssicherung ist unzulässig. Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das natürliche Niveau anzugleichen. Auffüllungen innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald" ist unabhängig von deren Art und Umfang gemäß § 6 der LSG-Verordnung eine naturschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Deggendorf einzuholen. Die Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiets kann bei der Gemeinde Hunding oder beim Landratsamt Deggendorf eingesehen werden.

Grünordnung:

Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Mindestpflanzqualität = Halb- oder Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität = HSt., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen.

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

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind untergeordnete Nebengebäude oder sonstige befestigte Flächen und landschaftsfremdwirkenden Gehölzpflanzungen (bizarr wachsende und buntlaubige Gehölze, Säulen-, Hänge- Trauer- und Kugelformen sowie sonstige Formschnittgehölze) unzulässig.

Geeignete Gehölze für den Ortsrandbereich / Durchgrünung sind:

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones

Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:

36 [Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland], 37 [Bayerischer Wald]

Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m) = HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

- Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m) = HSt., 3xv, StU 14-16 cm

- alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

BÄUME:		Anmerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle, Weiß-Erle	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG**; nur Wildherkünfte des Nahraums!
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	Nur Wildherkünfte des Donautals!
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	FoVG*
STRÄUCHER:		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

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

§ 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten und 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.
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden.
- Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen).

§ 5 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung zur Satzung. Die obengenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten.

§ 6 Ausgleichsmaßnahme

Für die Maßnahmen zur Kompensation werden zum einen auf den Flur-Nrn. 3328 und 3357 der Gemarkung Rohrstetten eine ca. 510 m² große Teilfläche gemäß Lageplan ab Inkrafttreten der Satzung dauerhaft zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Die hier vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Ansaat durch Mähgutübertragung) sind im Jahr des Baubeginns und die Pflanzmaßnahmen 2 Jahre später in der Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Erforderliche Pflege- / bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind ab Herstellung der Ausgleichsflächen 25 Jahre lang durchzuführen. Die Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig. Zudem erfolgt die Abbuchung von 227 Wertpunkten aus dem Ökokonto Max Gschwendtner (Flur-Nr. 514, Gmkg. Schöllnach).

§ 7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Hunding gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann mit Anschluss an die Kläranlage Hunding entsorgt werden.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist durch eine öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. einen Mischwasserkanal erschlossen.

Entsprechend der Beitragssatzungen zur WAS [BS-WAS] bzw. EWS [BS-EWS] entstehen Herstellungsbeiträge für die beitragspflichtigen Geschoss- und Grundstücksflächen des anzuschließenden Grundstücks sind zu entrichten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich des Baugrundstückes in einer mind. 3 m³ großen Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Aufgrund der Hanglage ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich. Ein Notüberlauf der Zisterne ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

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.

§ 8 Wassergefährdende Stoffe

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

§ 9 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 sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Rückstau aus der Kanalisation verhindern.

§ 10 Inkrafttreten

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich der Einziehungssatzung Rohrstetten-Nord IV



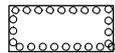
Umgriff der Ausgleichsfläche



Baugrenze / Baufenster



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen



Ortsrandbereich



Pflanzung einer zweireihigen Wildstrauchhecke, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Pflanzabstand = 1,50 m x 1,50 m



Pflanzung von Obstbäumen, Mindestpflanzqualität Hochstamm oder Halbstamm, Pflanzabstand zwischen den Bäumen zwischen 8 m und 10 m, zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Grenzabstand von mind. 4 m einzuhalten.



Neuanlage eines extensiv extensiv genutzten, artenreichen Grünlands durch Mähgutübertragung



Private Grünfläche, jegliche Art der Bebauung unzulässig

NACHRICHTLICH



Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Rohrstetten-Nord



Geltungsbereich der Einziehungssatzung Rohrstetten-Nord



Umgriff des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald"



biotopkartierte Flächen

BESTANDSANGABEN (Biotop- und Nutzungstyp gemäß der Biotopwertliste BayKompV)

BNT-Code	Biotoptyp
G11	Intensivgrünland
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
B322	Baumgruppe mit überwiegend gebietsfremden Arten
B311	Einzelbäume/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hunding hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Rohrstetten-Nord IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf der Einbeziehungssatzung "Rohrstetten-Nord IV" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung "Rohrstetten-Nord IV" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung "Rohrstetten-Nord IV" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Rohrstetten-Nord IV" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Hunding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung "Rohrstetten-Nord IV" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Hunding, den

Thomas Straßer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Rohrstetten-Nord IV" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungssatzung 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.

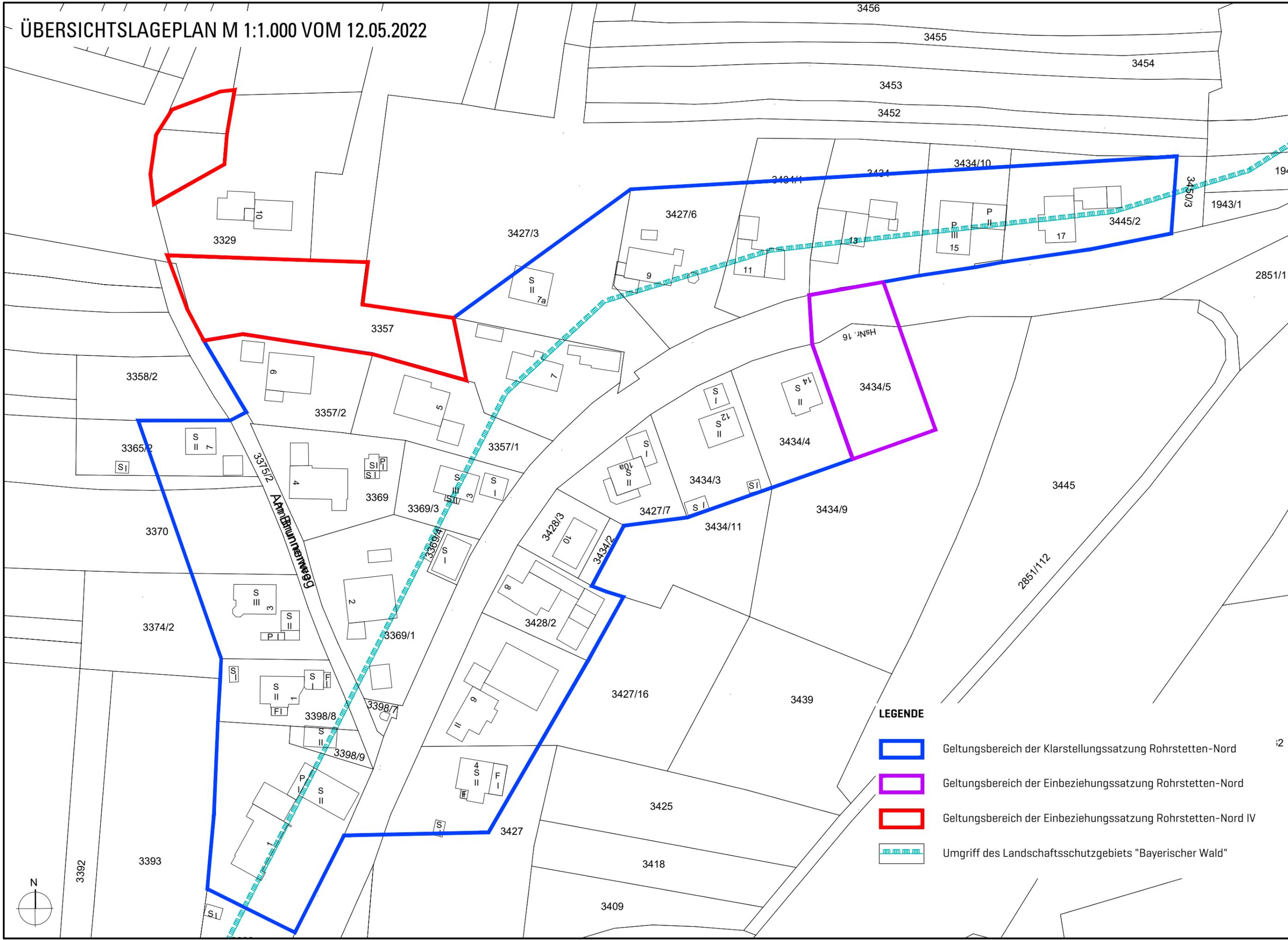
Hunding, den

Thomas Straßer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

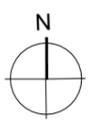
Die Begründung i.d. Fassung vom einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als ist Bestandteil der Satzung.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:1.000 VOM 12.05.2022



LEGENDE

- Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Rohrstetten-Nord
- Geltungsbereich der Einziehungssatzung Rohrstetten-Nord
- Geltungsbereich der Einziehungssatzung Rohrstetten-Nord IV
- Umgriff des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald"



3392

3393

S I

3409

3418

3425

3427

3427/16

3428/2

3428/3

3427/7

3434/3

3434/9

3434/4

3434/5

3434/16

3427/6

3427/3

3329

3358/2

3357/2

3357

3357/1

3357/5

3369

3369/3

3369/1

3398/8

3398/7

3398/9

3456

3455

3454

3453

3452

3434/10

3450/3

1943/1

3445/2

2851/11

3445

2851/12

12

Am Brunnenweg

S I

S II 7

S III 3

P I

S I

S II

S I

S II

P I

S II

S I

S II

S I

S II

P I

S II

S I

S II

S I

S II

S I

S II

S I

S I

S II

S I

S I

S II

S I

S II