
GEMEINDE HUNDING

Satzung der Gemeinde Hunding „Rohrstetten-West II“ über die Ergänzung von Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Rohrstetten“

vom 08.05.2024

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 – BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Hunding folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Rohrstetten wird durch Grenzziehung vom Außenbereich abgegrenzt. Die Abgrenzung des MD (Dorfgebiet) aus dem Flächennutzungsplan ist auf dem Plan 1 Übersicht (M 1: 1000) ablesbar.

Das geplante Vorhaben liegt zwar innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes (MD), aber außerhalb der Ortsabrundungssatzung von Rohrstetten. Damit ist der Planungsbereich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die entsprechende Teilfläche der Flurnummer 3076, Gemarkung Hunding wird ergänzend in den Bebauungszusammenhang einbezogen.

Der Ergänzungsbereich ist auf der Übersicht und dem Lageplan als rot gestrichelte Linie dargestellt.

Der Lageplan (Plan 2) ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Ergänzungssatzung; Festsetzungen innerhalb der einbezogenen Gebiete

Für die einbezogenen Bereiche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Wandhöhe:	max. 7,00 m talseits ab Urgelände
Dachform:	Satteldach, bei untergeordneten Anbauten und Garagen ist ein Pultdach bzw. Flachdach möglich. Flachdächer sind zwingend zu begrünen.
Dachneigung:	Satteldach 18° – 30 °
Abstandsflächenregel:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen:	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §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, Gabionen, Zäunen mit Beton- oder Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Auffüllungen/Abgrabungen	Auffüllungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der Bauparzellen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das natürliche Niveau anzugleichen. Mauern oder Pflanzringe sind unzulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

Grünordnung

Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Festgesetzte Pflanzstandorte:

- Insgesamt 5 verpflichtende Pflanzungen von Obstbäumen.
Qualität: Halb- oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
Baumarten: Kirsche, Apfel, Zwetschge, Birne (siehe Listen zum Streuobstanbau)
- Insgesamt 54 verpflichtende Strauchpflanzungen als freiwachsende Hecken
Qualität: v. Str., 60-100 cm
Arten aus der Liste der heimischen Gehölzarten für Lalling mit autochthoner Herkunft
- Vom dargestellten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.
- Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. -beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Weitere Pflanzfestsetzungen:

- Zur offenen Landschaft hin sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus der Artenliste im Anhang mit autochthoner Herkunft zu verwenden.
- Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer und Wacholder) ist nicht zulässig.

§ 4

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Landschaftliche Einbindung durch verpflichtende Baum- und Strauchpflanzungen.
- Zur offenen Landschaft hin sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus der Artenliste im Anhang mit autochthoner Herkunft zu verwenden.
- Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer und Wacholder) ist nicht zulässig.
- Für Nebenanlagen zulässige Flachdächer sind zwingend zu begrünen.
- Die Zufahrt und Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen, die ca. 10% der Pflasterfläche einnehmen oder Schotterrasen).

- Regenwasser kann auf dem Grundstück versickern oder wird zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.
- 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.
- Ermöglichen von Tierwanderungen durch Verzicht von Sockelmauern an Einfriedungen und Einhaltung eines Mindestabstandes von 15 cm zwischen Geländeoberfläche und Unterkante der Zaunfelder.
- 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.

§ 5

Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung mit seinen Anlagen ist Bestandteil der Begründung zur Satzung. Sie erfolgt nach der Arbeitshilfe des LfU für einfache Bauvorhaben im Außenbereich. Die beiden Bauparzellen verursachen einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 198,8 m². Zur Deckung des Ausgleichsbedarfes ist extern auf der Flurnummer 2987, Gem. Hunding die Entwicklung einer Intensivwiese (G11) zu einer mäßig extensiv genutzten, artenreichen Wiese (G212) vorgesehen.

§ 6

Ver- und Entsorgung

1. Wasser-, Strom und Breitbandversorgung

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

Ein Anschluss an die Netze von Strom- und Breitbandversorgern ist sichergestellt.

2. Behandlung von Abwasser

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) entstehende Herstellungsbeiträge für die beitragspflichtigen Geschoss- und Grundstücksflächen des anzuschließenden Grundstücks sind zu entrichten.

3. Behandlung von Oberflächenwasser

Gefasstes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich jedes Baugrundstückes in einer mind. 3 m³ großen Retentionszisterne zu sammeln, die auch zur Gartenbewässerung genutzt werden kann.

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. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

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 werden.

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

§ 7

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

Der Hundinger Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 das Aufstellungsverfahren zur Ergänzungssatzung „Rohrstetten-West II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und den Entwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht

Zum Vorentwurf der Ergänzungssatzung „Rohrstetten-West II“ in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 25.01.2024 bis 26.02.2024 beteiligt.

Der Vorentwurf der Ergänzungssatzung „Rohrstetten-West II“ in der Fassung vom 14.12.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2024 bis 26.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Da Einwände nur von der unteren Naturschutzbehörde vorgebracht wurden, entfiel eine erneute öffentliche Auslegung und eine Beteiligung der übrigen Fachstellen. Zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Rohrstetten-West II“ in der Fassung vom 27.02.2024 wurde die untere Naturschutzbehörde wiederholt von 07.03.2024 bis 20.03.2024 beteiligt.

Die Gemeinde Hunding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.04.2024 einen geänderten Entwurf der Ergänzungssatzung „Rohrstetten-West II“ gebilligt. Es erfolgte eine erneute Beteiligung der betroffenen Fachstellen mit Fristsetzung 14 Tage.

Der Entwurf wurde in der Sitzung am 8.4.2024 nochmals ergänzt und wurde von bis öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Hunding hat mit Beschluss des Gemeinderates am gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Entwurf der Ergänzungssatzung „Rohrstetten-West II“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Hunding, den

.....
Thomas Strasser (1. Bürgermeister)

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Rohrstetten-West II“ wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung 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 mit Eingriffsregelung i. d. Fassung vom ist Bestandteil dieser Satzung.

Ergänzungssatzung Rohrjetten-West II

Fl.-Nr 3076, Gmk. Hunding

Plan 1: Übersicht

M 1: 1000

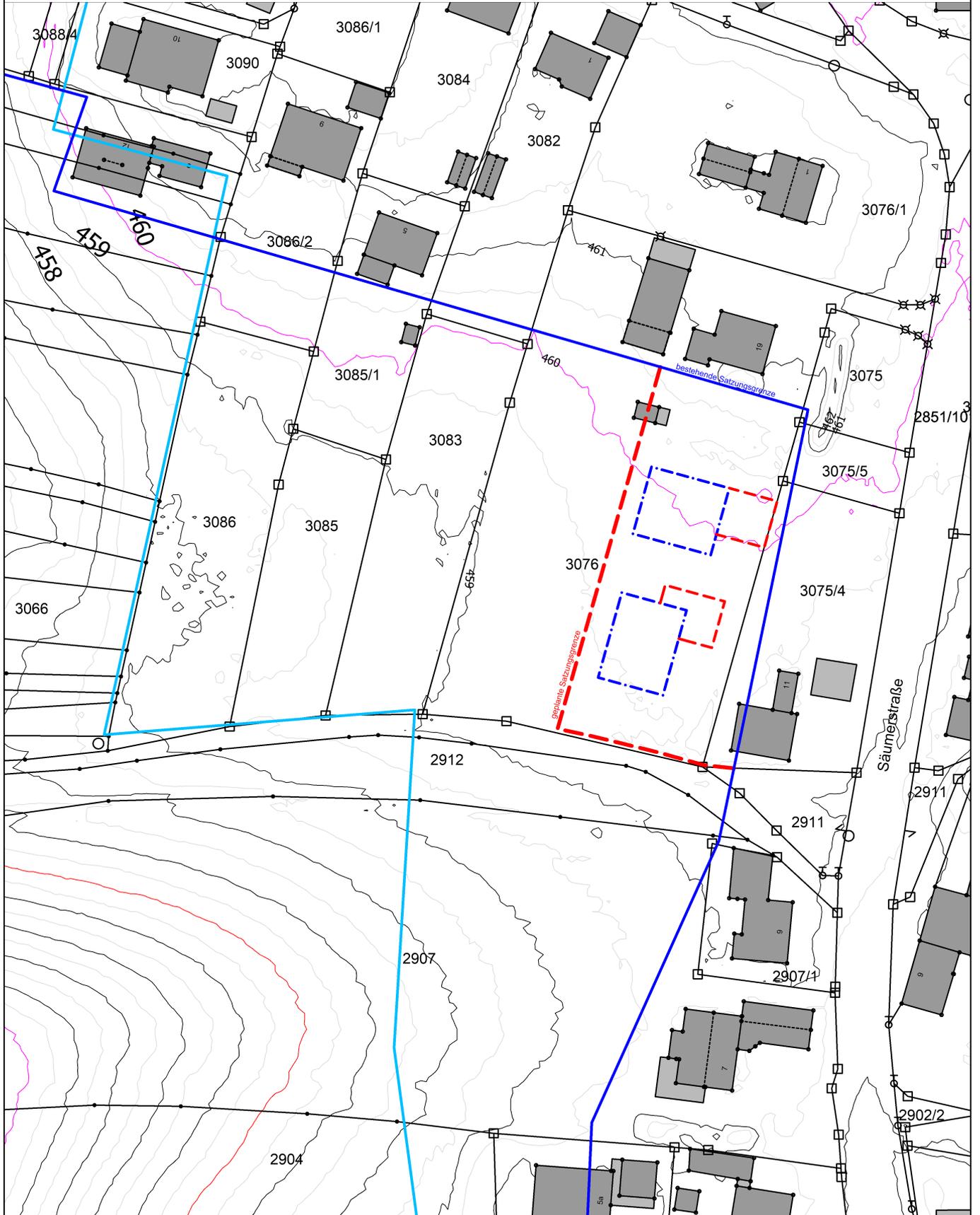
Planung: Uwe Schmidt

Landschaftsarchitekt

Stand: 08.05.2024

-  Abgrenzung FNP, Dorfgebiet
-  Abgrenzung Ortsabrundungssatzung
-  Abgrenzungsvorschlag Satzung

-  Höhenlinien 0,5 m
-  Höhenlinien 1 m
-  Höhenlinien 10 m



**Ergänzungssatzung
Rohrjetten-West II**

Fl.-Nr 3076, Gmk. Hunding

Plan 2: Lageplan

a. einbezogenes Gebiet

b. Ausgleichsfläche

M 1: 500

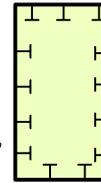
Planung: Uwe Schmidt

Landschaftsarchitekt

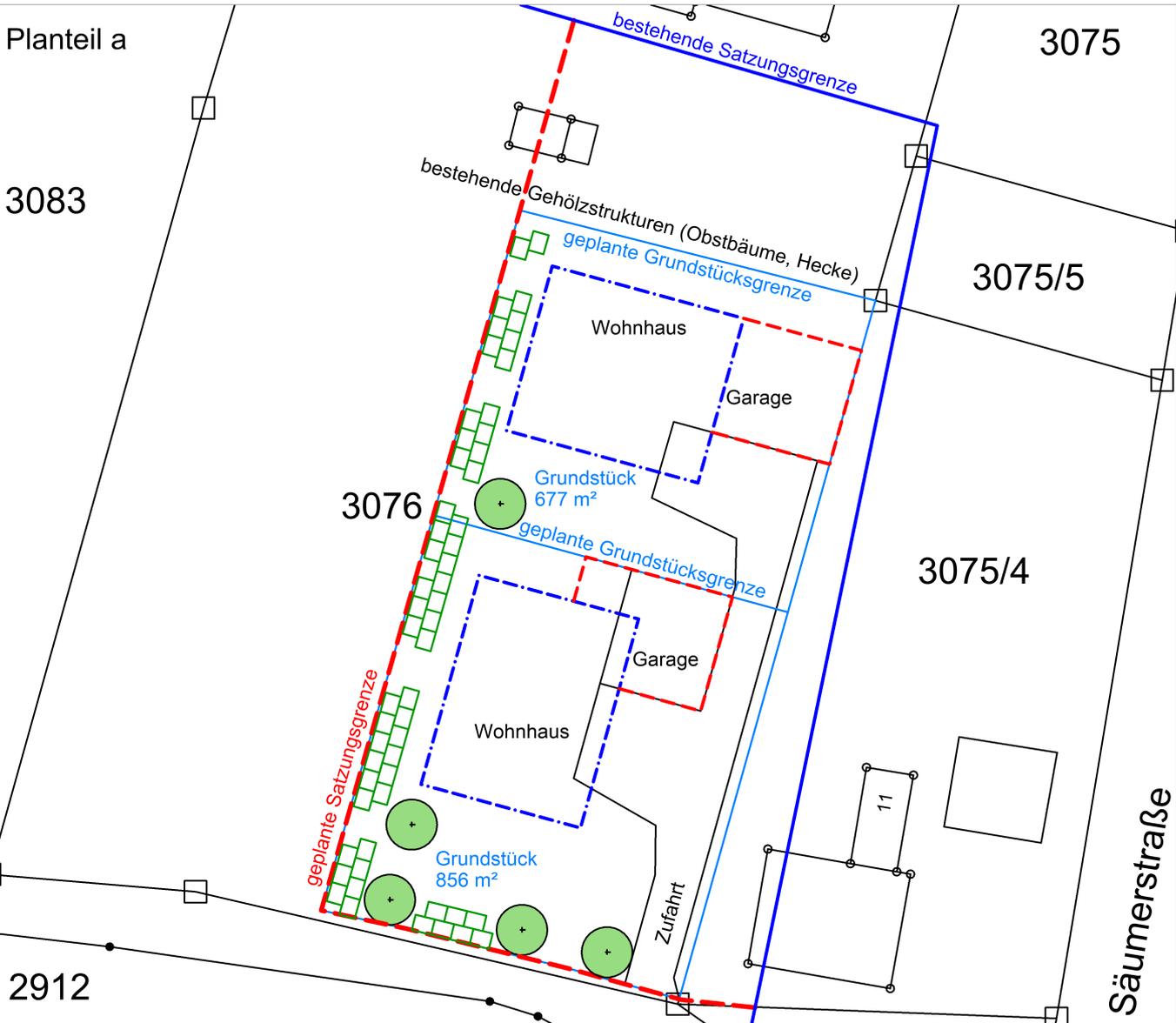
Stand: 08.05.2024

- - - · Baugrenze
- - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Satzungsgrenze, Bestand
- - - Satzungsgrenze, Planung

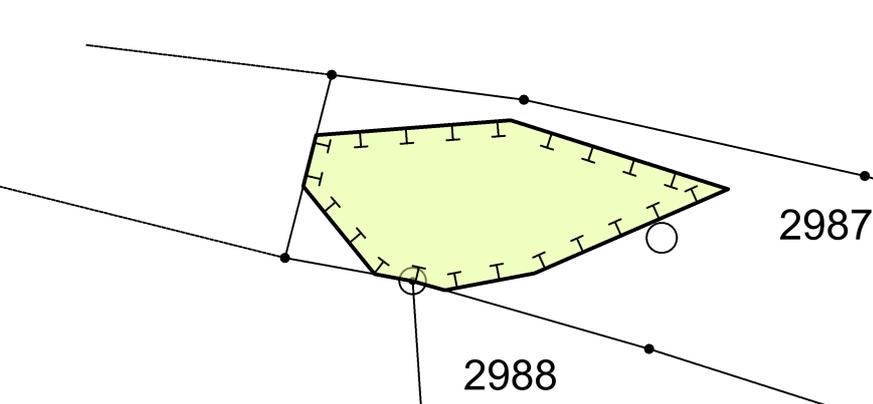
- Grundstücksgrenze geplant
- ⊕ Pflanzung Obstbaum (verpflichtend)
- ⊞ Pflanzung Heckenabschnitte, freiwachsend (verpflichtend)



Ausgleichsfläche (198,8 m²)
 Fl. Nr. 2987, Gmk. Hunding
 Entwicklung einer intensiv genutzten Wiese (G11) in eine mäßig extensiv genutzte, artenreiche Wiese (G212)
 Maßnahmen siehe Planenteil b



Planenteil b



Ausgleichsfläche (198,8 m²)
 Entwicklung einer intensiv genutzten Wiese (G11) in eine mäßig extensiv genutzte, artenreiche Wiese (G212)
 - keine Düngung, keine Pestizide
 - Ausmagerungsmähen (min. 5 Mähgänge pro Jahr für die Dauer von 2 Jahren mit Beseitigung des Mähgutes)
 - danach Artenanreicherung durch Mähgutübertragung
 - danach 2 Mähgänge pro Jahr mit Beseitigung des Mähgutes (1. Mahd nach 15.06.)