



### Festsetzungen durch Text

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und Art. 23 GO erlässt die Gemeinde Hunding folgende Satzung:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsfläche ergeben sich aus dem nebenstehenden Lageplan im Maßstab 1 : 1000.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich nach § 1 soweit sie den Darstellungen des Lageplans nach § 1 und den Festsetzungen der §§ 2-9 dieser Satzung nicht widersprechen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Absätze 1-3 BauGB.

#### § 3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Dachformen

Die Grundflächenzahl im Sinne § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt für den im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücksanteil (Teilfläche auf Flurstück 3729, Gemarkung Hunding, ) 0,35.

Traufseitiger oberer Wandabschluss im Sinne Art. 6 Abs. 4 Sätze 1-2 BayBO max. 6,5 m über geplantem Gelände. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Dachformen: Satteldach, Pultdach.

Abstandsflächen: Die Abstandsregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

#### § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die einbezogene Parzelle sind den ermittelten Eingriffen die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugeordnet. Die planlich dargestellten und im Folgenden beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen müssen mit Eingriffsbeginn aufgenommen werden. Die übrigen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Ausgleichsfläche ist insbesondere am Westrand eindeutig mit Pflöcken im Gelände zu kennzeichnen. Erforderliche Kompensationsfläche: 735 m<sup>2</sup> Festgesetzte anrechenbare Kompensationsfläche: 740 m<sup>2</sup> (tatsächliche Fläche 1.480 m<sup>2</sup> wegen Anrechnungsfaktor 0,5)

Die Ausgleichsfläche ist insbesondere am Westrand eindeutig mit Pflöcken im Gelände zu kennzeichnen. Erforderliche Kompensationsfläche: 735 m<sup>2</sup> Festgesetzte anrechenbare Kompensationsfläche: 740 m<sup>2</sup> (tatsächliche Fläche 1.480 m<sup>2</sup> wegen Anrechnungsfaktor 0,5)

#### § 5 Bepflanzung

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntauibige Gehölze sowie Koniferen, insbesondere Thujen, nicht zulässig.

#### § 6 Einfriedungen

Bei der Erneuerung von Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (nur Punktfundamente zulässig). Zwischen Zaununterkante

und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere (Kröten, Igel, etc.) zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig. Bereits vorhandene Weidezäune, die belassen werden, können von diesen Vorgaben abweichen.

#### § 7 Beläge

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden, ausreichend aufnahmefähigen Grünflächen auf dem Baugrundstück.

#### § 8 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.

In den Randbereichen ist auf einen harmonischen Übergang mit einem Gefälle von 1:2 zu achten.

Zu erhaltende Bäume dürfen nicht überfüllt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Stützmauern sind auf das engere Gebäudeumfeld zu beschränken, im Bereich der durchzuführenden Obstbaumpflanzungen sind keine Stützmauern zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen. In den Randbereichen ist auf einen harmonischen Übergang mit einem Gefälle von 1:2 zu achten. Zu erhaltende Bäume dürfen nicht überfüllt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Stützmauern sind auf das engere Gebäudeumfeld zu beschränken, im Bereich der durchzuführenden Obstbaumpflanzungen sind keine Stützmauern zulässig.

#### § 9 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken weitestmöglich zu versickern oder rückzuhalten. Beeinträchtigungen von Unterliegern müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

#### § 10 Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

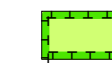
Für die im Eingriffsbereich erfassten potenziellen Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten gilt:

- Die Rodung potenzieller Quartiersbäume erfolgt im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltausbildung.
- Vorhandene Stammabschnitte mit Höhlen werden schonend gefällt und als Quartier gesichert durch Anbringen des Stammabschnitts (Mindestlänge 2m) im Waldbestand an der Ausgleichsfläche(Waldrand, freier Anflug).

### Festsetzungen durch Planzeichen



Baugrenze  
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes;  
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe;  
Entwicklung einer Nasswiese / artenreichen Extensivwiese; Pflege durch 2x Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, zweiter Schnitt von Mitte August bis Mitte September; eine Nachbeweidung im Herbst nach der 2. Mahd ist möglich;  
das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Zueding



Baum zu erhalten



Obstbaum zu pflanzen, Halbstamm oder Hochstamm, Lage auf dem Baugrundstück variabel



Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte



Gliedernde Grünfläche

### weitere Planzeichen



Nachrichtliche Darstellung MD gemäß FNP



im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum



Grenze FFH-Gebiet Obere Hengersberger Ohe

### Hinweise durch Text

Nutzung von Oberflächenwasser:

Im Sinne der Ressourcenschonung wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen. Überschüssiges Wasser ist in den Untergrund zu versickern. Die Vorgaben der NWFreiV und der TRENGW müssen dabei beachtet werden. Sollte die NWFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen. Die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist im Einzelfall mit den Behörden zu klären.

In Anbetracht der Mehrung von Starkregenereignissen mit sturzflutartigen Überschwemmungen werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:

- Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 cm höher als die umgebende Kellerfläche liegen.
- Es sollten Vorkehrungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation getroffen werden.

Auf Altlasten und Schadensfälle im Geltungsbereich liegen derzeit keine Anhaltspunkte dar.

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei Störungen oder Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Die durch eine fachgerechte Nutzung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen entstehenden Emissionen sind durch die Bewohner hinzunehmen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsfläche durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

Bau- und Bodendenkmale sind für diesen Bereich nicht bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Naturschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss:

Billigungsbeschluss:

Behördenbeteiligung mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung:

Abwägungsbeschluss:

Satzungsbeschluss:

Bekanntmachung:

Gemeinde Hunding, den

.....  
Thomas Straßer, 1. Bürgermeister

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Zueding III  
Gemeinde Hunding

Planinhalt:  
Satzungsplan mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Datum:  
08.07.2024

Projektnummer:  
2935

Bearbeitung:  
halser

Plannummer:  
2935\_Planung6

1:500



Planung:

**Team  
Umwelt  
Landschaft**

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf

0991 3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de