

EINBEZIEHUNGSSATZUNG ZUEDING WEST - HUNDING

GEMEINDE KHUNDING
LANDKREIS DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:100.000



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

ENTWURF

PLANUNG

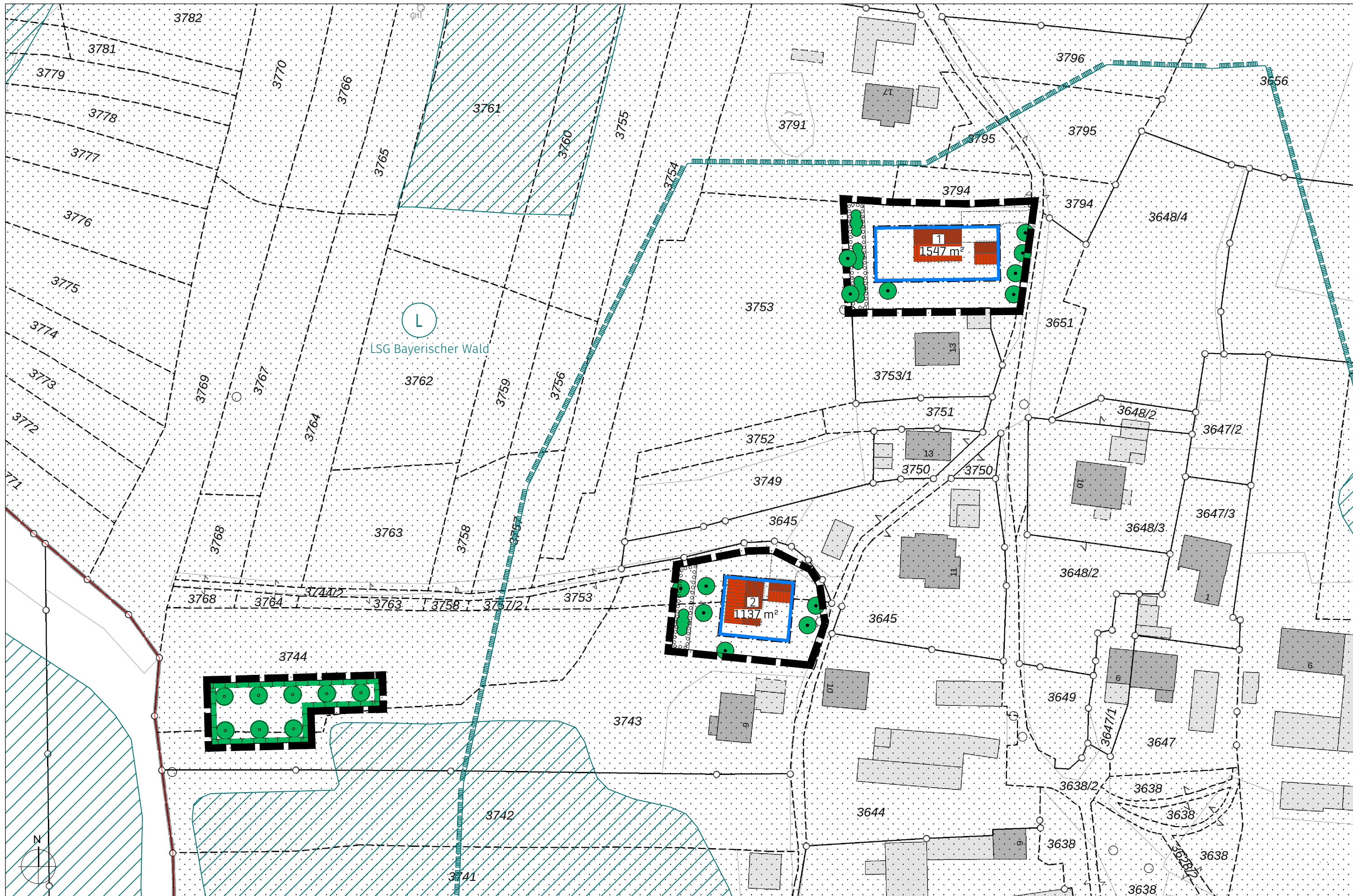
PROJ-NR.	971
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	03.04.2025

SO+ LAND
SCHAFTS
ARCHITEKTUR

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

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

Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hunding erlässt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 03.04.2025 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 planungs- rechtliche 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 Einbeziehungssatzung sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Wandhöhe:	Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzte max. Wandhöhe ist das Urgelände. Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut. Die maximal zulässige max. Wandhöhe der Gebäude beträgt 7,0 m.
Dachform:	Satteldach Untergeordnete Anbauten oder Garagen können mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
Dachdeckung:	Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rottönen. Unzulässig sind Deckungen aus Mönch- und Nonnenziegeln sowie mehrfarbigen Dachziegeln. Flachdächer sind zwingend mit einer Dachbegrünung auszuführen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.
Dachneigung:	18° bis 35°
Abstandsflächenregelung:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einmalig untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m ² in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen zulässig.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberfläche aufweisen. Massive Einfriedungen mit Mauern oder Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Auffüllungen/Abgrabungen: Auffüllungen / Abgrabungen sind nur innerhalb der Bauparzelle bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Stützwände können als Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m und ausschließlich im direkten Umfeld der Gebäude (bis ca. 5 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.

Grünordnung: Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Je 300 m² 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 Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich sind nach der Durchführung der Pflanzmaßnahmen auch entsprechende Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen durchzuführen. Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist der Gemeinde Hunding und dem Landratsamt Deggendorf (Untere Naturschutzbehörde) nach deren Abschluss unaufgefordert und zeitnah mitzuteilen sowie auf geeignete Art nachzuweisen (z.B. durch aussagekräftige Fotos, Rechnungsbelege für Gehölze usw.). Landschaftsfremdwirkenden Gehölzpflanzungen (bizarr wachsende und buntlaubige Gehölze, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen sowie sonstige Formschnittgehölze) unzulässig.

Geeignete Gehölze für den Ortsrandbereich / Durchgrünung sind:

Die Ortsrandbereiche sind mit freiwachsenden Wildstrauchhecken auf mindestens 70 % ihrer Länge zu begrünen.

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	keine Beernte der ssp. <i>Leiocarpum</i> zulässig
<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>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Betula pubescense</i>	Moor-Birke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG** ; nur Wildherkünfte des Nahraums!
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide, Knackweide	
<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>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher 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>Rosa vosagiana</i>	Vogesen-Rose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

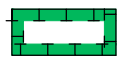
§ 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt. Versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge sind unzulässig. Es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 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.
- 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 Maßnahmen zur Kompensation



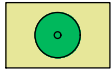
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens in der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen. Die Ausgleichsfläche sind jedoch für die Dauer des Eingriffes zur Verfügung zu stellen. Eine Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung (Befahren außer für Pflegemaßnahmen, Ablagerung von Material, Gartennutzung, öffentliche Grünfläche, u.ä.) ist nicht zulässig.

Die Durchführung der Herstellungsmaßnahmen ist der Gemeinde Hunding und dem Landratsamt Deggendorf (Untere Naturschutzbehörde) nach deren Abschluss unaufgefordert und zeitnah mitzuteilen sowie auf geeignete Art nachzuweisen (z.B. durch aussagekräftige Fotos, Rechnungsbelege für Gehölze usw.). Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Nicht im Eigentum der Gemeinde Hunding befindliche Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Hinweis: Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.



M1: Neuanlage und Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Intensivgrünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Nach einer erfolgreichen Aushagerung der Fläche erfolgt zusätzlich eine Artenanreicherung durch mit geeignetem Mäh- oder Druschgut (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumsorten

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen (= 10% der Gesamtfläche)
- bei Ausfall von Obstbäumen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen

§ 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.

Die zur Bebauung vorgesehene Grundstücke sind durch eine öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. einen Schmutzwasserkanal zu erschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf jeder privaten Bauparzelle eine mindestens 5 m³ große Pufferzisterne vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

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.
- 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.

Bei Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser für Brauchwassernutzungsanlagen in den Gebäuden sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

§ 8 Inkrafttreten

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

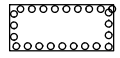
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



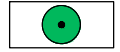
Geltungsbereich



Baugrenze / Baufenster



Ortsrandbereich / Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken

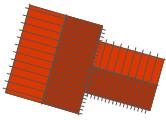


zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Hecken

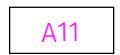
NACHRICHTLICH



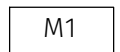
beispielhafte Bebauung



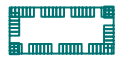
Nutzungsgrenzen



Biotop-Code gemäß Biotopwertliste ByKompV



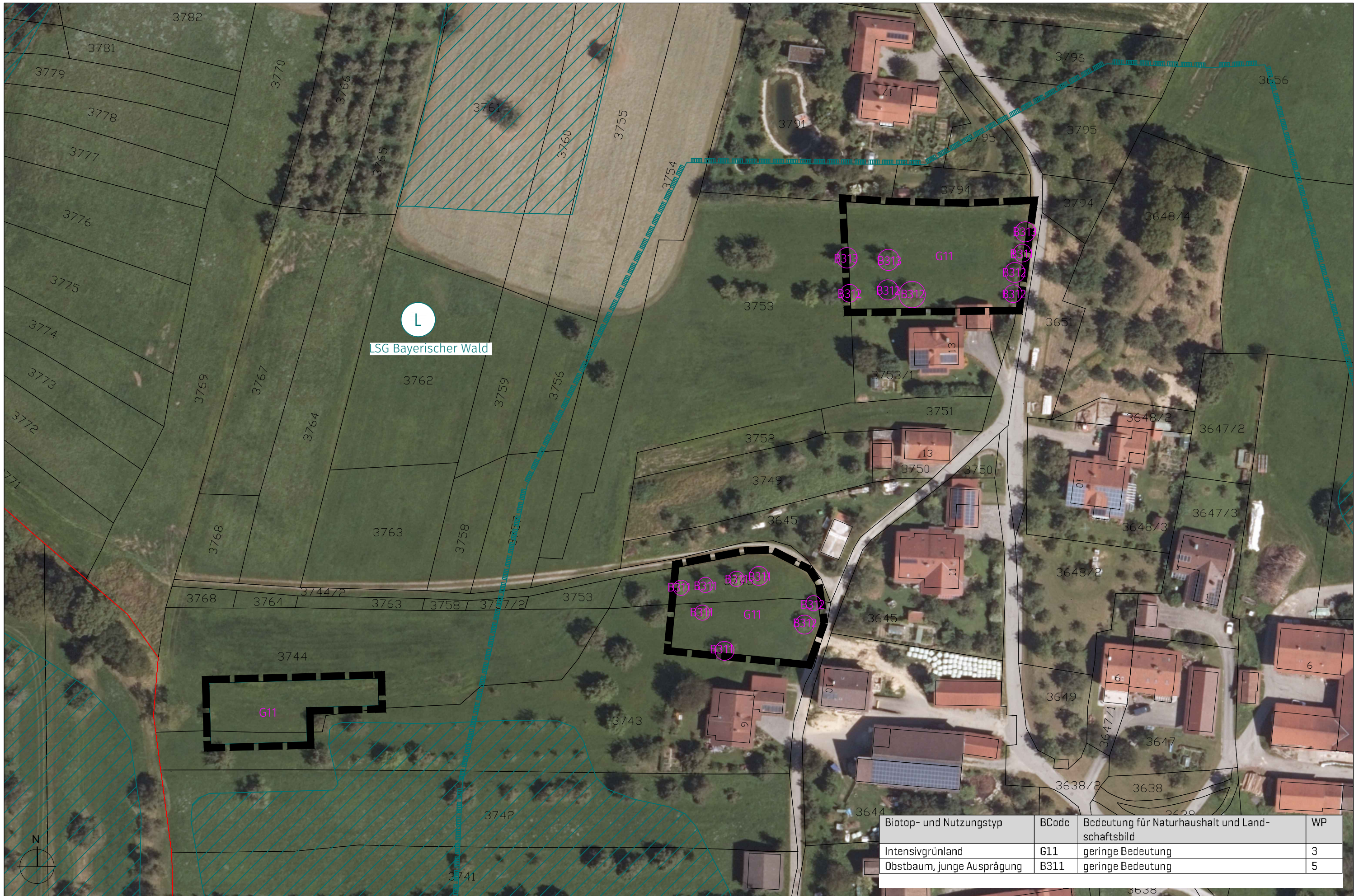
Maßnahmen-Nr. (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)



Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald



biotopkartierte Flächen der Biotopkartierung Bayern



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hunding hat in der Sitzung vom _____.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Zueding West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung "Zueding West" in der Fassung vom _____.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Zueding West" in der Fassung vom _____.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Hunding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2025 die Einbeziehungssatzung "Zueding West" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.2025 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Hunding, den _____._____

Thomas Straßer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Zueding West" 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 _____.2025 einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist Bestandteil der Satzung.