

I. Einbeziehungssatzung "Zueding Nord"

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)), in Verbindung mit Art. 23 GO (Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert am 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)), erlässt die Gemeinde Hunding folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung „Zueding Nord“

§ 1 Räumliche Abgrenzung

(1) Für die Abgrenzung des einbezogenen Bereichs ist die nebenstehende Planzeichnung M 1:1000 maßgebend. Die Planzeichnung ist Teil dieser Satzung. Die durch Planzeichen II.1.1 umgrenzte Fläche wird durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen ("Einbeziehungsbereich").

(2) Der im Lageplan M 1:1000 mit Planzeichen II.1.2 umgrenzte Geltungsbereich umfasst den Einbeziehungsbereich nach Absatz (1) sowie die zugehörigen Flächen zur Eingrünung und für den zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleich.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des nach § 1 Abs. (1) festgelegten Einbeziehungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für den gemäß § 1 Abs. (1) festgelegten Einbeziehungsbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 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 der Einbeziehungssatzung als "Dörfliches Mischgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt.

§ 4 Festsetzungen

Innerhalb des nach § 1 (2) festgelegten Geltungsbereiches gelten die im Lageplan zeichnerisch dargestellten Festsetzungen durch Planzeichen (s. II.) und durch Text (s. III.).

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB wird der nach § 1 (1) einbezogenen Fläche die im Geltungsbereich gemäß § 1 (2) festgesetzte Ausgleichsfläche zugeordnet.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hunding, den
Thomas Straßer, 1. Bürgermeister

III. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 Dörfliches Mischgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 als Höchstwert festgesetzt.

1.3 Wandhöhe für Hauptgebäude: maximal 6,5 m

Wandhöhe für Nebengebäude: maximal 6,0 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nur innerhalb der Einbeziehungsfläche (II.1.1) zulässig. Garagen (§ 12 BauNVO) sind innerhalb der Einbeziehungsfläche nur in der hierfür festgesetzten Fläche (II.4.3) zulässig. Im Garagengebäude ist zusätzlich das Abstellen von Geräten und Maschinen sowie Büronutzung im OG zulässig.

2. Bauweise, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. (2) BauNVO

2.2 Abstandsflächen: Für alle Neubauten gelten die Vorschriften der jeweils gültigen abstandsflächenrechtlichen Bestimmungen der BayBO.

3. Gestaltung (§ 9 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Dachform: Satteldach

3.2 Dachneigung: Hauptgebäude 25 - 35°; Nebengebäude: 15 - 30°

3.3 Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel in rot, grau, braun oder hellanthrazit. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig. Solarkollektoren sind zulässig, jedoch nur als in die Dachfläche integrierte oder flach auf dem Dach aufgebrachte Kollektoren.

II. Einbeziehungsbereich, Festsetzungen durch Planzeichen
Lageplan 1:1000



3.4 Einfriedung: Zulässig sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m ab OK fertiges Gelände. Massive Einfriedungen durch Mauern, Gabionenwände sowie streng geschnittenen Hecken sind nicht zulässig. Zulässig für Zaunpfosten sind ausschließliche Punktfundamente, durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen fertigem Gelände und der Unterkante eines Zaunfeldes ist ein Abstand von mindestens 15 cm freizuhalten.

3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, Flächenabdeckungen

Geländeveränderungen durch Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in einem Umgriff von maximal 5 m um Haupt- und Nebengebäude zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich beträgt jeweils 0,75 m, gemessen ab dem Urgelände. Im übrigen Einbeziehungsbereich sind Geländeangleichungen bis 0,3 m Höhe zulässig. Das restliche Gelände ist unverändert zu belassen.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.

Stützmauern sind ausschließlich als Ersatz für zulässige Böschungen bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Hangabstützungen oder Flächenabdeckungen durch Böschungsringe, Steine oder Schotter sind nicht zulässig. Stützmauern sind naturnah zu gestalten (Verwendung ausschließlich natürlicher Materialien oder Begrünung mit heimischen Kletterpflanzen, z. B. Efeu oder Waldrebe, je nach Art mit Kletterhilfen). Flächenabdeckungen durch Steine oder Schotter sind auch außerhalb von Böschungen unzulässig.

4. Stellplätze, Wegebefestigungen

Befestigte Flächen sind lediglich innerhalb der nach II.1.1 einbezogenen Fläche und für Gartenwege und Terrassen zulässig, sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Wasserrundulässige Belagsarten wie Asphalt oder engulfig verlegtes Betonpflaster sind lediglich in Rangierbereichen, z. B. im Wendebereich vor Garagen, sowie für Terrassen und Fußwege-Erschließungen in einem Umfang von insgesamt maximal 150m² zulässig. Alle übrigen befestigten Flächen sind mit mindestens teildurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszubilden und vollständig in die angrenzende Grünfläche zur Versickerung zu entwässern.

5. Nutzung, Versickerung, Rückhalt und Ableitung von Oberflächen- und Drainagewasser

Von befestigten Erschließungsflächen abfließendes Regenwasser ist soweit möglich breitflächig in angrenzende Grünflächen zur Versickerung abzuleiten.

Das von Dachflächen abfließende Wasser sowie ggf. anfallendes Drainagewasser ist bevorzugt zu speichern und zu nutzen (z. B. Einbau einer Regenwasserzisterne ≥ 1m³, Nutzung z. B. als Grauwasser oder zur Gartenbewässerung), ansonsten auf dem Grundstück zu versickern oder ausreichend gepuffert dem Vorfluter zuzuleiten.

II. Festsetzungen durch Planzeichen - Zeichenerklärung

1. Einbeziehungsbereich

1.1 Grenzlinie (pink dashed line)

1.2 Geltungsbereich (black dashed line)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 MD (blue circle)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 0,25 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 offene Bauweise (blue square)

4.2 Baugrenze (blue dashed line)

4.3 Fläche für Nebenanlagen: Garage mit Stellplatz für Geräte und Maschinen, Büro

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche); s. III.6.2 und Umweltbericht

5.2 Zu erhaltender Baum (green circle)

5.3 Zu pflanzender Laubbaum; +: Obstbaum-Hochstamm; eine Abweichung von der festgesetzten Lage um bis zu jeweils 3 m ist zulässig

5.4 Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (green rectangle with cross)

6. Grünordnung (§ 9 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

6.1 Gehölzpflanzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen, zulässige Pflanzenarten und Sorten

Für Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laub-Gehölzarten aus autochthoner Nachzucht zulässig, sowie Obstgehölze. Generell unzulässig sind gebietsfremde Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edelfichten, Zypressen und Thujen), sowie alle übrigen Gehölze, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelanfärbung aufweisen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen, sie sind dauerhaft zu erhalten und Gehölze bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Pflanzgrößen: Bäume: Hochstamm, 3xv., Stammumfang mindestens 12 - 14 cm oder Heister, mind. 2xv., mind. 150-200 cm. Festgesetzte Obstgehölze sind stets als Hochstamm zu pflanzen und zu entwickeln. Sträucher: mind. 2xv., mind. 60 - 100 cm

6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

6.2.1 Für die Ausgleichsfläche wird als Zielzustand "Mesophilisches Gebüsch / Hecke" sowie "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (mit bestehenden Einzelbäumen) festgesetzt. Ausgangs- und Zielzustand sind in den Planbeilagen zur Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

6.2.2 Herstellungs- und Pflegemaßnahmen

Herstellungsmaßnahmen: Hecke: Pflanzung der Hecke gemäß Planzeichen. Bis auf die Engstelle zwischen Zufahrt und Nebengebäude dreireihig im Dreicksverbund, Pflanzabstand 1m, Arten und Qualitäten gemäß III.6.1. Magerrasen: Flaches Umfräsen der Grasnarbe zur Schaffung eines Saatbettes in Streifen auf 15 % der Fläche; Übertragung von Mähgut oder Saatgut von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung auf die vorbereiteten Flächen über 1(-2) Jahre. Für eine Ansaat kann auch, sofern eine örtliche Mähgutübertragung nicht möglich ist, im Naturraum gewonnenes Saatgut oder eine zertifizierte, standortgerechte Regio-Saatgutmischung verwendet werden (Grundmischung/Frischwiese: 70% Gräser, 30% Kräuter; "HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend", Ansaatmenge: 4 g/m²).

Pflegemaßnahmen: Das Grünland ist zweimal, Saumstreifen entlang der Hecke einmal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Mulchmahd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorisierungen sind generell unzulässig.

Ein abschnittsweises auf-den-Stock-setzen der Heckengehölze im 10-20-jährlichen Turnus ist zulässig.

Herstellungszeitpunkt: Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen bzw. zu beginnen.

IV. Planliche Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

2. Künftige Flurstücksgrenzen (vorl. Besitzzeiweisung aus Flurneuordnung, nachrichtlich)

3. Flurstücksnummer

4. Bestehende Hauptgebäude mit Haus-Nr. und Nebengebäude

5. Gartenfläche

6. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

7. Höhengschichtlinien (Urgelände), 1 m- und 0,5m- Schichten

8. Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald"

9. In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop

10. Beispiel für mögliche neue Baukörper innerhalb des Einbeziehungsbereichs

11. Voraussichtlich erforderliche Baumrodung oder -verpflanzung

12. Bäume (außerhalb Geltungsbereich)

6.2.3 Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch Pflöcke o. ä. zu markieren, um sie eindeutig vom Privatgärten bzw. von Nutzflächen abzugrenzen. Eine Freizeitnutzung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

6.3 Zusätzliche Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt

An neu errichteten Haupt- oder Nebengebäuden sind an mindestens 2 geeigneten Stellen Nisthilfen (insbesondere Schwalben- und Mauerseglerbrötter oder -kästen, Halbhöhlen und Fledermausbrötter oder -kästen) anzubringen.

Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen ist in nutzungsfreien Nachtzeiten abzuschalten und in der Leuchtstärke und der beleuchteten Fläche auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Lichtabstrahlung soll soweit wie möglich von oben nach unten gerichtet sein.

Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel (bevorzugt LED) ohne UV- und mit möglichst geringem Blauanteil (d. h. mit Lichtfarbe „warm-weiß“) zu verwenden.

IV. Hinweise

1. Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Regenwasser - Entsorgung: Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - wird hingewiesen.

2. Hinweise zur Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten: Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten sollten alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegende Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

3. Denkmalschutz: In Bezug auf denkmalschutzfachliche Belange wird auf folgende gesetzliche Regelungen hingewiesen: "Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit." (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)

"Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet." (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

4. Einwirkungen aus der Landwirtschaft: Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
5. Schutz wild lebender Tiere: Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume die außerhalb des Waldes stehen, sowie andere Hecken und Gehölze in der Zeit von 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

V. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Hunding hat am 06.11.2025 das Aufstellungsverfahren zur Einbeziehungssatzung „Zueding Nord“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB unter entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen und den Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 06.11.2025 gebilligt.

Öffentlichkeitsbeteiligung: Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Billigungsbeschlusses vom 06.11.2025 erfolgte ortsüblich am xx.xx.2025. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hunding hat in seiner Sitzung am xx.xx.2025 für den Ortsteil Zueding die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einschließlich des zugehörigen Planes und der Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025 mit der Bezeichnung „Zueding Nord“ beschlossen.

Hunding, den xx.xx.2025
Thomas Straßer, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Hunding, den
Thomas Straßer, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten:

Die Satzung wurde am2025 ortsüblich durch Aushang öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Satzung liegt im Rathaus der Gemeinde Hunding (Verwaltungsgemeinschaft Lalling) während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Maßstab
1:1000



Planunterlagen:

Digitale Flurkarte, Stand 09.2025; DOP20, 2024

Höhenschichtlinien:

Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m- und 0,5m-Höhenschichtlinien.

Aufgrund von Messungenauigkeiten können Höhen-Abweichungen bis ca. 15 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:

keine Angaben

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Verwendung für Bauzwecke:

Die Einbeziehungssatzung ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht unmittelbar für Bauzwecke verwendet werden!

Gemeinde Hunding (Landkreis Deggendorf)

Einbeziehungssatzung "Zueding Nord"

Fl.-Nr. 3788 (TF), 3789 (TF), 3790 (TF) und 4065 /2 (TF), Gemarkung Hunding, Gemeinde Hunding

Nr.: Inhalt / Maßstab:

1 Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Verfahrensvermerke
Lageplan 1:1000

Planungsträger:

Gemeinde Hunding vertreten durch 1. Bürgermeister Thomas Straßer in der Verwaltungsgemeinschaft Lalling Hauptstraße 28, 94551 Lalling Tel 09904 83120, Fax 09904 8312128 E-Mail: hunding@vgem-lalling.bayern.de

Entwurf:



plan.werk landschaft
Georg Kestel, Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel 0991 341354, Fax 0991 3792857
E-Mail: g.kestel@planwerk-landschaft.de

Planbearbeitung / CAD: G. Kestel, N. Bieber

Entwurfsverfasser: Georg Kestel

Planungsstand: 06.11.2025

Entwurf