

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 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 § 1 Abs. 3 BauGB wird der nach § 1 (1) einbezogene 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 Einbeziehungsfäche (II.1.1) zulässig. Garagen (§ 12 BauNVO) sind innerhalb der Einbeziehungsfäche nur in der hierfür festgesetzten Fläche (II.4.3) zulässig. Im Garagengebäude ist zusätzlich das Abstellen von Geräten und Maschinen sowie Büroutzung im OG zulässig.

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

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

2.2 Abstandsfächen: 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



II. Festsetzungen durch Planzeichen - Zeichenerklärung

1. Einbeziehungsbereich

- 1.1 Grenze der Fläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird
 - 1.2 Gesamter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, einschließlich Flächen zur Eingrünung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 (MD) Dörfliches Mischgebiet gemäß § 5 BauNVO
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 o offene Bauweise
 - 4.2 Baugrenze
 - 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
 - 5.3 Zu pflanzernder Laubbau; +: 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

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. Edelfallen, Edelfichten, Zypressen und Thujen), sowie alle übrigen Gehölze, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen.

3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, Flächenabdeckungen

Geländeänderungen 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 Umgelände. 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 und 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. Wasserundurchlässige Belagsarten wie Asphalt oder engufig verlegtes Betonplaster 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 mindestens teildurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenplaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) auszubilden und vollständig in die angrenzende Grünfläche zur Versickerung zu entwässern.

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

Von befestigten Erschließungsfächern 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.

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.

IV. Planliche Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Einbeziehungsbereich

1. Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
2. Künftige Flurstücksgrenzen (vorl. Besitzweisung aus Flurneuordnung, nachrichtlich)
3. Flurstücksnr.
4. Bestehende Hauptgebäude mit Haus-Nr. und Nebengebäude
5. Gartenfläche
6. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
7. Höhenrichtlinien (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)

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 am 2025 ortsüblich durch Aushang öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen ist in nutzungsfreien Nachtzeiten abzuschalten und in der Leuchtstärke und der beleuchteten Fläche auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Pflanzgrößen: Bäume: Hochstamm, 3xv., Stammdurchmesser 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 "Mesophiles Gebüsch / Hecke" sowie "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (mit bestehenden Einzelbäumen) festgesetzt. Ausgangs- und Zielzustand sind in den Planbeilagen zur Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

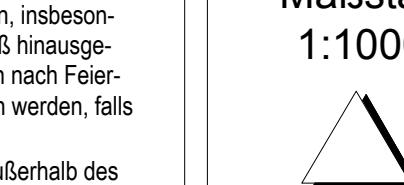
6.2.2 Herstellungs- und Pflegemaßnahmen

Herstellungsmaßnahmen: Hecke: Pflanzung der Hecke gemäß Planzeichen. Bis auf die Engstelle zwischen Zufahrt und Nebengebäude dreireihig im Dreiecksverbund, Pflanzabstand 1m, Arten und Qualitäten gemäß III.6.1. Magerrasen: Flächen-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", Ansatzmenge: 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. Mulchmähd ist nicht zulässig. Der frühesten Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorierungen 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.

Maßstab 1:1000



Planunterlagen:
Digitale Flurkarte, Stand 09.2025; DOP20, 2024

Höhenrichtlinien:
Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laser-scan-Daten, Höhenräden im 1m-Raster, 1m