

I. Einziehungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl I S. 587) und Art 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 – BayRS 2020-1-1), zuletzt geänderte durch Gesetz vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) erlässt die Gemeinde Schaufling folgende Satzung:

Einziehungssatzung „Schaufling - Ruselstraße Nordost“

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1132/1 der Gemarkung Schaufling. Die festgesetzte Fläche dieses Flurstückes wird durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

(2) Die Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem nebenstehenden Lageplan M 1:500 mit Erklärung der Planzeichen und textlichen Festsetzungen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs 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 gemäß § 1 dieser Satzung nach § 5 BauNVO als "Dorfgebiet" (MD) festgelegt.

§ 4 Festsetzungen

Innerhalb des nach § 1 festgelegten Geltungsbereiches gelten die im Lageplan M 1: 500 zeichnerisch dargestellten Festsetzungen, die Festsetzungen durch Planzeichen (s. II.) und die Festsetzungen durch Text (s. III.).

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB wird der einbezogene Fläche nach § 1 die im Plan festgesetzte Ausgleichsfläche zugeordnet.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schaufling, den
Robert Bauer, 1. Bürgermeister

II. Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einziehungssatzung

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

2.1 Dorfgebiet

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

3.1 0,20 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3.2 WH = 7,0m Die Wandhöhe wird auf maximal 7,0m festgesetzt, gemessen zwischen dem Urfelde am Nordost-Eck des Hauptgebäudes und dem Schnittpunkt der entsprechenden Wand mit der Dachhaut.

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

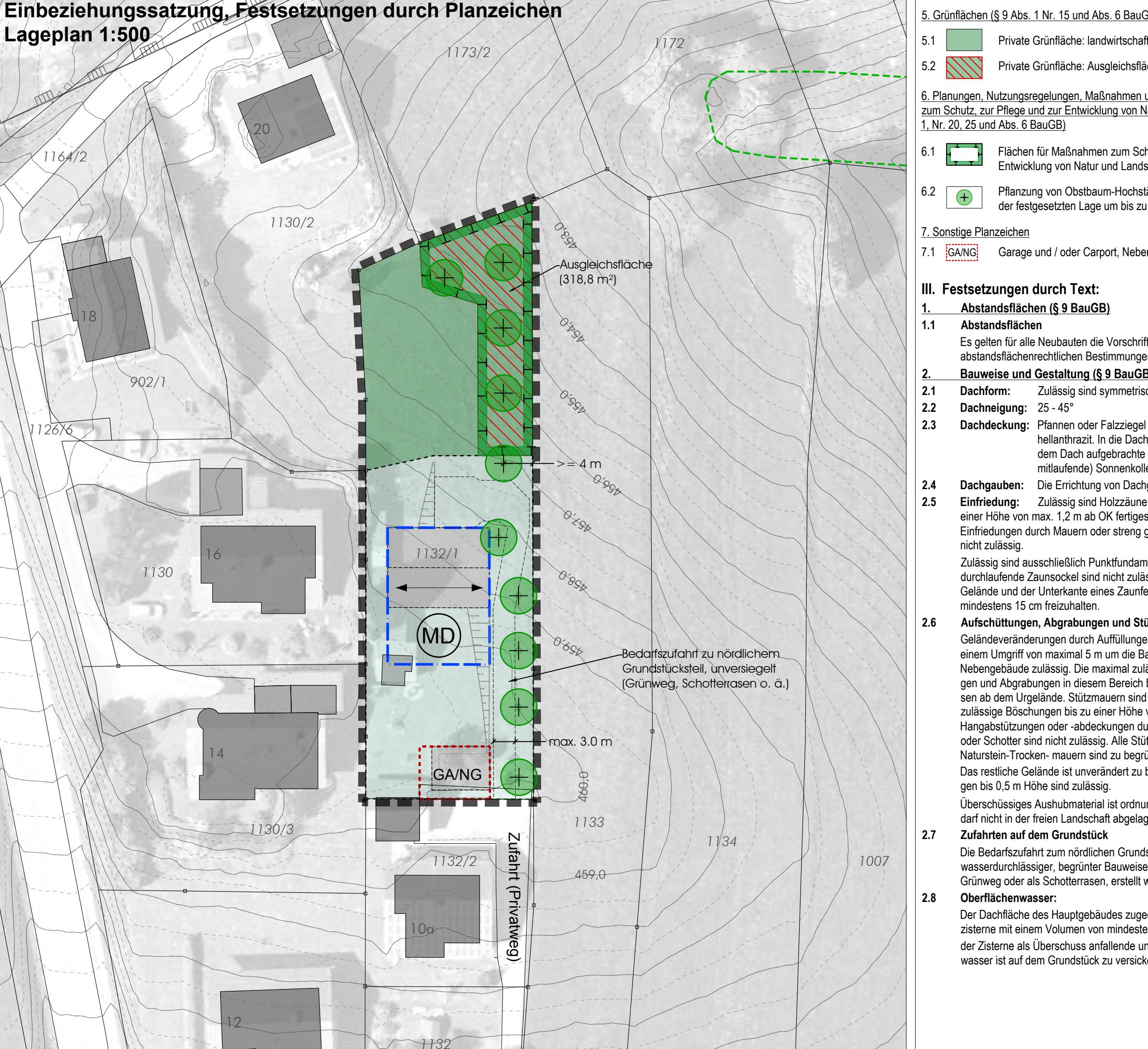
4.1 o offene Bauweise

4.2 Baugrenze

4.3 Firstrichtung des Hauptgebäudes

890 x 297 mm - Plottdatum: 14.09.2020

Einziehungssatzung, Festsetzungen durch Planzeichen Lageplan 1:500



5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Private Grünfläche: landwirtschaftlich nutzbares Grünland
5.2 Private Grünfläche: Ausgleichsfläche

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

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

6.2 Pflanzung von Obstbaum-Hochstämme; eine Abweichung von der festgesetzten Lage um bis zu jeweils 3m ist zulässig

7. Sonstige Planzeichen

7.1 GA/NG Garage und / oder Carport, Nebengebäude (Gartengeräte u. ä.)

III. Festsetzungen durch Text:

1. Abstandsflächen (§ 9 BauGB)

1.1 Abstandsflächen

Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften der jeweils gültigen abstandsflächenrechtlichen Bestimmungen der BayBO.

2. Bauweise und Gestaltung (§ 9 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform:

Zulässig sind symmetrische Satteldächer

2.2 Dachneigung:

25 - 45°

2.3 Dachdeckung:

Pfannen oder Falzziegel in rot, grau, braun oder hellanthrazit. In die Dachfläche integrierte oder flach auf dem Dach aufgebrachte (mit der Neigung des Daches mitlaufende) Sonnenkollektoren sind zulässig.

2.4 Dachgauben:

Die Errichtung von Dachgauben ist nicht zulässig.

2.5 Einfriedung:

Zulässig sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m ab OK fertiges Gelände. Massive Einfriedungen durch Mauern oder streng geschnittenen Hecken sind nicht zulässig.

Zulässig sind ausschließlich Punktfundamente für die Zaunpfosten, durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen fertigem Gelände und der Unterkante eines Zaunfeldes ist ein Abstand von mindestens 15 cm freizuhalten.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Geländeänderungen durch Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in einem Umgriff von maximal 5 m um die Baugrenzen und die Flächen für Nebengebäude zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich beträgt jeweils 1,5 m, gemessen ab dem Urfelde. Stützmauern sind ausschließlich als Ersatz für zulässige Böschungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Hangabstützungen oder -abdeckungen durch Böschungsringe, Steine oder Schotter sind nicht zulässig. Alle Stützmauerkonstruktionen außer Naturstein-Trocken- mauern sind zu begrünen.

Das restliche Gelände ist unverändert zu belassen, Geländeangleichungen bis 0,5 m Höhe sind zulässig.

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

2.7 Zufahrten auf dem Grundstück

Die Bedarfzfahrt zum nördlichen Grundstück darf ausschließlich in wasserdurchlässiger, begrünter Bauweise, z.B. als unbefestigter Grünweg oder als Schotterrasen, erstellt werden.

2.8 Oberflächenwasser:

Der Dachfläche des Hauptgebäudes zugeordnet ist eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m³ zu errichten. Das von der Zisterne als Überschuss anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:

1. Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

2. Flurstücknummer

3. Bestehende Hauptgebäude mit Haus-Nr. und Nebengebäude

4. Höhenschichtlinien (Urfelde), 1 m- und 0,5-m-Schichten

5. Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald"

6. In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop

7. Bauparzelle (Baufenster und Gartenfläche)

8. Beispiel für möglichen Baukörper innerhalb des Baufensters (mit Zufahrt)

9. Böschungen, empfohlene Geländegestaltung

V. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schaufling hat am 23.09.2020 das Aufstellungsverfahren zur Einziehungssatzung „Schaufling - Ruselstraße Nordost“ 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 23.09.2020 gebilligt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Billigungsbeschlusses vom 23.09.2020 erfolgte ortsüblich am xx.xx.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2020 bis einschließlich xx.xx.2020.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.2020.

Satzungsbeschluss:

Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze einschließlich Obstgehölzen und Walnuss zulässig. Generell unzulässig sind gebietsfremde Gehölzarten (wie z.B. Edeltanne, Edelfichten, Zypressen und Thujen), sowie alle übrigen Gehölze, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen.

Pro angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau 1. oder 2. Ordnung der zulässigen Arten und Sorten zu pflanzen. Durch Planzeichen zur Pflanzung festgesetzte Gehölze werden angerechnet.

Inkrafttreten:

Die Satzung wurde am 2020 ortsüblich 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 Schaufling (Verwaltungsgemeinschaft Lalling) während der allgemeinen Dienststunden zu jedermann's Einsicht aus.

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.

Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Gehölze bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Pflanzgrößen:

Bäume, Hochstamm, 3xv., Stammumfang mindestens 12-14 cm oder Heister, 2xv., mindestens 150 -200 cm.

Festgesetzte Obstgehölze sind stets als Hochstamm zu pflanzen.

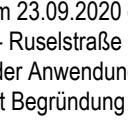
Sträucher: 2xv., mindestens 60 - 100 cm

Verwendung für Bauzwecke:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht für Bauzwecke verwendet werden!

Maßstab

1:500



Planunterlagen:

Digitale Flurkarte,
Stand 05.2019

Höhenschichtlinien:

Digitales Geländemodell
DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laser-scan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m-Höhenschichtlinien.

Aufgrund von Messungen-
naugkeiten 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:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht für Bauzwecke verwendet werden!

Planungsträger:

Gemeinde Schaufling
in der Verwaltungsgemeinschaft Lalling
Hauptstraße 28, 94551 Lalling
Tel.: 09904 / 8312-0
Fax: 09904 / 8312-128
E-Mail: poststelle@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

Datum: 23.09.2020 Entwurfsverfasser:

Planungsstand:
23.09.2020 Entwurf

Gemeinde Schaufling (Landkreis Deggendorf)

Einziehungssatzung

"Schaufling - Ruselstraße Nordost"</h