

890 x 297 mm - Plotdatum: 14.09.2020

I. Einbeziehungssatzung

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 Schauffling folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung „Schauffling - Ruselstraße Nordost“

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1132/1 der Gemarkung Schauffling. Die festgesetzten 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.

Schauffling, den Robert Bauer, 1. Bürgermeister

II. Festsetzungen durch Planzeichen:

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

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 $W_H = 7,0m$ Die Wandhöhe wird auf maximal 7,0m festgesetzt, gemessen zwischen dem Urgelände 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  offene Bauweise


4.2  Baugrenze

4.3  Firstichtung des Hauptgebäudes

Einbeziehungssatzung, 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-Hochstämmen; eine Abweichung von der festgesetzten Lage um bis zu jeweils 3m ist zulässig

7. Sonstige Planzeichen

7.1  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 Holzzaune oder Maschendrahtzaune 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**
Geländeveränderungen 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 Urgelände. 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 Bedarfszufahrt zum nördlichen Grundstück darf ausschließlich in wasserdurchlässiger, begrünter Bauweise, z. B. als unbefestigter Grünweg oder als Schotterrassen, 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.

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

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

Für die festgesetzte Ausgleichsfläche wird als Zielzustand "Streuobstwiese mit extensiv genutztem, möglichst nährstoffarmem und artenreichem Grünland" festgelegt.

3.2 Pflege der festgesetzten Ausgleichsflächen

Die festgesetzten Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. In den ersten drei Jahren nach Beginn der Pflegemaßnahmen sind zur Aushagerung mindestens drei Schnitte auszuführen. In diesem Zeitraum sind Schnitte auch vor dem 15. Juni zulässig.

Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorierungen sind generell unzulässig. Die Pflegemaßnahmen sind nach dem Satzungsbeschluss aufzunehmen.

3.3 Gehölzpflanzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen, zulässige Pflanzenarten und Sorten

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

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

Die festgesetzten Bepflanzungen 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

IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:

-  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
-  Flurstücksnummer
-  Bestehende Hauptgebäude mit Haus-Nr. und Nebengebäude
-  Höhenschichtlinien (Urgelände), 1 m- und 0,5m-Schichten
-  Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald"
-  In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop
-  Bauparzelle (Baufenster und Gartenfläche)
-  Beispiel für möglichen Baukörper innerhalb des Baufensters (mit Zufahrt)
-  Böschungen, empfohlene Geländegestaltung

V. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauffling hat am 23.09.2020 das Aufstellungs-verfahren zur Einbeziehungssatzung „Schauffling - 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 Billigungs-beschlusses 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:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauffling hat in seiner Sitzung am xx.xx.2020 für den Bereich des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1132/1 der Gemarkung Schauffling eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einschließlich des zugehörigen Planes und der Begründung in der Fassung vom xx.xx.2020 mit der Bezeichnung „Schauffling - Ruselstraße Nordost“ beschlossen.

Schauffling, den Robert Bauer, 1. Bürgermeister

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 Schauffling (Verwaltungsgemeinschaft Lalling) während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

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 Messunge-nauigkeiten können Höhen-Abweichungen bis ca. 15 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:

keine Angaben

Nachrichtliche

Übernahmen:

Für nachrichtlich über-nommene 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!

Gemeinde Schauffling (Landkreis Deggendorf)

Einbeziehungssatzung

"Schauffling - Ruselstraße Nordost"

Fl.-Nr. 1132/1 Gemarkung Schauffling, Gemeinde Schauffling

Nr.: Inhalt / Maßstab:

1 Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Verfahrensvermerke
Lageplan M 1 : 500

Planungsträger:

Gemeinde Schauffling
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