

# KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## SEMMERSDORF

Satzung vom 11.12.2014

**Gemeinde:** Haibach  
**Landkreis:** Straubing-Bogen  
**Reg.bezirk:** Niederbayern

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Haibach**  
Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 94 30 39-0  
Fax: 09963 / 94 30 39-29

**Planung:** **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 9421-0  
Fax: 09961 / 9421-29

**Bearbeitung:** Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Ascha, den:

11.12.2014

# Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Haibach folgende Satzung:

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung M 1:1.000.

## § 4 Textliche Festsetzungen

a) Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.
- Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Garagenvorbereichen muss mit versickerungsfähigen Belägen erfolgen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und vor Ort flächig über Mulden oder in Sickereinrichtungen zu versickern. Ein Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist vorzusehen.
- Die erforderliche Ausgleichsfläche für die Bebauung der Flurnummer 358 (Tfl.), Gemarkung Landasberg wird auf einer Teilfläche Flurnummer 436, Gemarkung Landasberg, Gemeinde Haibach mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 630 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Lage und Umfang sind auf Lageplan Satzung M 1:1.000 im Lageplan 2 - M 1 : 1000 dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im gesamten Umfang in der auf die Bebauung der einbezogenen Flächen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Dies gilt auch bei einer parzellenweise Bebauung.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das Baugrundstück und die Ausgleichsfläche vorzulegen.
- Die Zufahrten zur den Parzellen 1 – 3 auf Flurnummer 358 (Tfl.) dürfen ausschließlich von der Gemeindeverbindungsstraße aus erfolgen.

b) Für Bauvorhaben auf unbebauten Grundstücken, für Neubauten und für wesentliche Änderungen von Gebäuden mit Auswirkungen auf die nachstehenden Gestaltungsvorgaben gilt:

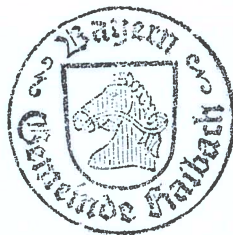
- Maximal zulässig Wandhöhe: Es ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt zwischen Wand und Dach in der traufseitigen Gebäudemitte talseits gemessen.
- Zulässige Dachform: ausschließlich Satteldach.
- Zulässige Dachneigung: 15° - 35°
- Zulässige Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbgebung.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,25 m. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind ausschließlich Einfriedungen aus Holz und Metall mit überwiegend stehenden Elementen zulässig. An den sonstigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Als Zaunfundamente dürfen nur Punktfundamente errichtet werden, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind nicht zulässig.
- Auffüllungen sind bis maximal 1,0 m, Abgrabungen bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, **21. JAN. 2015** .....

Gemeinde Haibach



*Schötz*  
.....

F. Schötz, 1. Bürgermeister

## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Der dörflich strukturierte Ort Semmersdorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Darstellung soll im Grundsatz beibehalten werden.

Im Norden ist auf einer Teilfläche der Flurnummer 358 eine Erweiterung des Siedlungsbereiches am Ortsrand unmittelbar nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Bachwies vorgesehen. Die geplante bauliche Entwicklung schließt an den bestehenden Ortsbereich an und ist mit einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Die Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass durch deren Nutzung eine Flächen sparende bauliche Entwicklung möglich ist.

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung im Bereich Semmersdorf die Schaffung von angemessenen Baumöglichkeiten für den örtlichen Bedarf.

### 2. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist über die Kreisstraße SR 41 als überörtliche Hauptverkehrsstraße sowie die Gemeindeverbindungsstraße nach Semmersdorf mit Anbindung an die überörtliche Staatsstraße St 2141 Mitterfels – Konzell.

Semmersdorf ist mittels Druckleitung an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Das Abwasser wird im Kanal Richtung Bachwies abgeleitet und von dort mittels einer Pumpstation zur Kläranlage Haibach zur Behandlung in der Kläranlage verbracht.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen nach Möglichkeit gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder flächig versickert. Ein Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist vorzusehen. Das Straßenwasser der Kreisstraße SR 41, der Gemeindeverbindungsstraße nach Bachwies sowie der örtlichen Straßen wird über die straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen dem nächstgelegenen Vorfluter zugeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach.

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG möglich.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

### 3. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Semmersdorf erstreckt sich südlich der Gemeindeverbindungsstraße nach bachwiese ca. 440 m im West-ost-Richtung und Ca. 275 m in Nord-Süd-Richtung entlang der Kreisstraße SR 41 Haibach – Landasberg.

Die Ortslage ist kompakt bebaut und weitgehend geschlossen. Ein geringes Nachverdichtungspotenzial besteht östlich der Kreisstraße SR 41, wobei hier Einschränkungen durch die Lage im Einzugsgebiet des Augrabens bestehen. Die Nutzungsstruktur ist wie in Dorfgebieten typisch durch eine Mischung aus Wohnen und Landwirtschaft geprägt. Im Nordwesten von Semmersdorf befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.

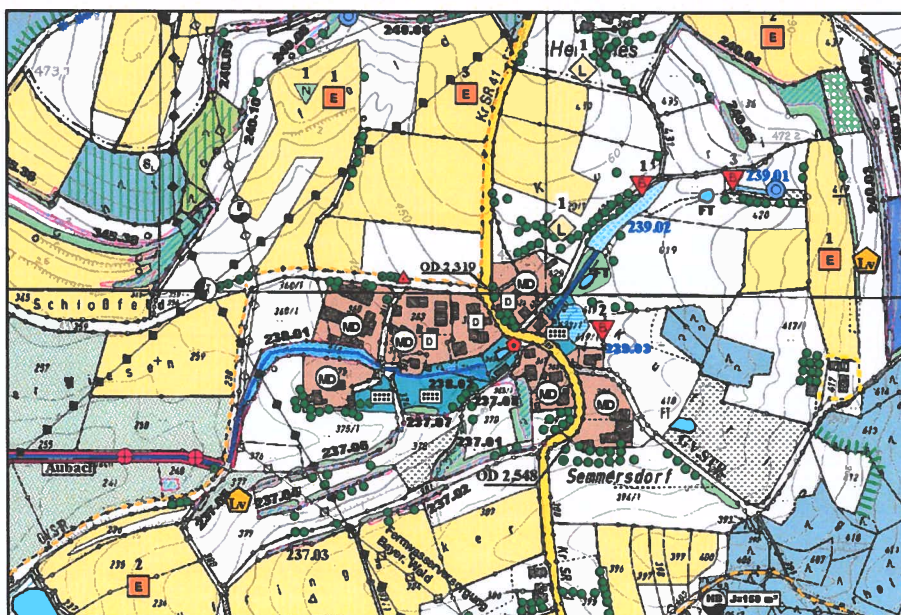
Nach Norden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die kaum gegliedert sind. Der Talraum des Augrabens bildet eine markante geländesenke, die sich von Nordosten kommend durch den Ort nach Westen erstreckt. Begleitende Gehölzbestände, Hecken, Laub- und Obstbäume gliedern den Ortsbereich und den Übergang in die östliche und südliche Landschaft.

Die einzubeziehende Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

### 4. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach ist Semmersdorf als Dorfgebiet dargestellt. Im Dorfgebiet sind mehrere Baudenkmäler verzeichnet.

Der Talraum des Aubaches ist als gliedernde Grünfläche dargestellt, die von Bebauung freizuhalten ist. Im Osten befinden sich gesetzlich geschützte Feuchflächen, im Süden sind an den dortigen Hangkante und Böschungen naturnahe Heckenbestände vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Die vorhandenen Obstbaumbestände am nördlichen Ortsrand sind im Landschaftsplan als markante Obstwiese mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dargestellt. In sonstigen Dorfbereich sind mehrere Obstbaumbestände vorhanden, die zur landschaftlichen Bereicherung beitragen.

## **5. Schutzgebiete / Schutzobjekte**

Innerhalb der festgelegten und der einbezogenen Fläche liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind nicht vorhanden.

Die festgelegten und einbezogenen Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Auf die gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 2 BauGB festgelegten Flächen des Ortsteiles Semmersdorf ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden (im FNP als Bauflächen MD dargestellt.).

Auf die einzubeziehende Fläche nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die vereinfachte Vorgehensweise scheidet wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet aus, daher ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

### **6.1. Eingriffstyp:**

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist das Vorhaben dem **Eingriffstyp B** - Eingriff mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad einzustufen.

### **6.2. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung:**

- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen zur Vermeidung von zusätzlichem Flächenverbrauch für eine Neuerschließung.
- Entwicklung von Bauflächen in unmittelbarem Anschluss an bestehende Bauflächen zur Vermeidung der Zersiedelung.

### **6.3. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:**

Zur Minimierung des Eingriffs wurden in der Satzung folgende Festsetzungen oder plankonzeptionelle Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Garagenvorbereiche und Stellplätze zur Minimierung der Bodenversiegelung.

- Festlegung maximaler Auffüllungs- und Abgrabungshöhen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild.
- Vermeidung tiergruppenschädigender Anlagen: Zäune sind ausschließlich mit Punktfundamenten zulässig, Keine Sockel oder Streifenfundamente.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher an den Außengrenzen.

#### **6.4. Ermittlung des Kompensationsfaktors:**

Die Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung in die Gebietskategorien gemäß dem Leitfadens erfolgt differenziert nach den einzelnen Schutzgütern. Maßnahmen gemäß Punkt 6.3. die zur Minimierung des Eingriffs dienen, werden bei der Ermittlung des anzusetzenden Kompensationsfaktors berücksichtigt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie gem. Leitfaden</b>	<b>Vermeidung/ Minimierung</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>
Arten und Lebensräume	I	Schaffung neuer Lebensräume durch Gehölzpflanzungen und Gartenbereiche. Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel).	0,20
Boden	I	Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen; Befestigung von Zufahrten und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen. Begrenzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen.	0,20
Wasser	I	Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen; Befestigung von Zufahrten und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.	0,30
Luft / Klima	I	Befestigung der Zufahrten, Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag (kleinklimatisch weniger Erwärmung), Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.	0,20
Landschaftsbild	II	Begrenzung der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung.	0,70
<b>Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor</b>			<b>0,32</b>

#### **6.5. Ausgleichsberechnung:**

Die Eingriffsfläche wird gemäß Lageplan B 1.1 – Eingriffsbewertung - mit den gesamten einbezogenen Bauflächen, einschl. der privaten Gartenflächen angesetzt. Der Kompensationsbedarf für die Errichtung der baulichen Anlagen errechnet sich daraus wie folgt:

Eingriffsfläche gesamt 2.930 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,32 = **937,60 m<sup>2</sup>**

Es ist somit eine **Kompensationsfläche** von ca. **938 m<sup>2</sup>** erforderlich.

## 7. Kompensationsmaßnahmen

### 7.1. Lage und Umfang

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche von ca. 630 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 436, Gemarkung Landasberg, Gemeinde Haibach erbracht. Die Fläche befindet sich westlich von Semmersdorf an einem nach Südwesten exponierten Hang. Dieser wird im Norden und Osten durch eine naturnahe Hecke begrenzt, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst ist. Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv als mehrschüriges gedüngtes Grünland bewirtschaftet.



Luftaufnahme mit der Lage der geplanten Ausgleichfläche.

Quelle:  
Bayernviewer-Online;  
Stand 05/2014



Blick von Süden nach Nordwesten auf die Wiese.



## **7.2. Entwicklungsziel:**

Extensive Streuobstwiese mit artenreichem Grünland.

Durch Neupflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen, die nicht an Ertragsmaximierung ausgerichtet genutzt werden, ist eine neue flächige Biotopstruktur anzulegen, die zu einer Erweiterung des angrenzenden Heckenlebensraumes führt.

Durch die Extensivierung der Wiesenflächen mit Schnittzeitpunktaufgaben haben diese ein gutes Entwicklungspotenzial für eine artenreiche, magere Wiese. Durch die Hanglage und Exposition werden mittelfristig Arten für trocken-warme Standortverhältnisse begünstigt.

## **7.3. Maßnahmen:**

### Obstbaumpflanzung:

Es sind 6 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Abstand der Bäume untereinander 8 - 10 m. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz (Drahtrose am Stamm) anzubringen. Der Wurzelballen ist mit einem Drahtgeflecht gegen Wühlmäuse zu schützen.

### Sortenvorschläge Obst (Auswahl):

Äpfel: Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

### Obstbaumerhaltung / Pflege:

Die Obstbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind durch Sorten der vorstehenden Sortenliste zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Unzulässig ist ein Ertragsschnitt.

### Wiesenflächen:

Verzicht auf jegliche Düngung und Spitzmitteleinsatz. Wiesenflächen mindestens 2 x pro Jahr mähen. 1. Schnitt frühestens ab dem 15. Juni des Jahres. 2. Schnitt ab 1. August des Jahres. Mähgut abfahren. Mulchen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung ist nicht zulässig. Die Begrenzung Ausgleichsfläche ist durch geeignete Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr oder Eichenpfosten) im Gelände dauerhaft und sichtbar zu markieren (Abgrenzung zu landwirtschaftlichen Flächen).

## **7.4. Ermittlung des Anerkennungswertes**

Die Ermittlung des Anerkennungsfaktors erfolgt auf der Basis der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung der Regierung v. Niederbayern, SG 830, Stand XII/1999.

Die Neupflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und die extensive Wiesennutzung fördern den Arten- und Strukturreichtum im Gebiet. Die bestehenden Heckenstrukturen werden durch ein ortstypisches Landschaftselement ergänzt und bereichern das Landschaftsbild.

Die flächige Extensivierung der Wiesenflächen fördert den Insektenreichtum und bietet für Vögel und Insekten zusätzliches Nahrungspotenzial. Der Anerkennungsfaktor wird mit einem Wert von 1,50 angesetzt. Es errechnet sich folgende Kompensation:

Ausgangszustand	Zielzustand	Anerkennungsfaktor	Teilflächen-größe	Kompensations-Fläche
Intensivgrünland, mehrschürig, gedüngt	Streuobstbestand, extensiv, zweischürige extensive Wiesenflächen.	1,50	630 m <sup>2</sup>	945 m <sup>2</sup>

Bei Umsetzung der Maßnahmen in oben beschrieben Umfang kann der Kompensationsbedarf von gerundet 938 m<sup>2</sup> durch die bereitgestellte Kompensationsfläche von 945 m<sup>2</sup> gedeckt werden.

## 8. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen bestehen hinsichtlich der einbezogenen Flächen auf der Teilfläche der Flurnummer 358, Gmk. Landasberg, da südwestlich und westlich landwirtschaftliche Betriebsstellen liegen, die auch Tierhaltung (Rinder) betreiben.

Die Baugrenzen für die Parzellen 1-3 wurden so festgelegt, dass ein Mindestabstand von baulichen Anlagen zu den Immissionsschwerpunkten der nächstgelegenen Betriebe (Stallgebäude Semmersdorf Haus-Nr. 4 und Semmersdorf Haus-Nr. 6) von 30 m nicht unterschritten wird. Dadurch kann sichergestellt werden, dass ein angemessener Abstand zwischen der künftigen Wohnnutzung und den landwirtschaftlichen Betrieben bleibt und die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe nicht eingeschränkt wird.

## 9. Planbeilagen

Bestandteile der Satzung sind neben diesem Erläuterungsbericht:

Lageplan B1.0	-	Satzung	M 1 : 1.000
Lageplan B 1.1	-	Eingriffsermittlung	M 1 : 1.000

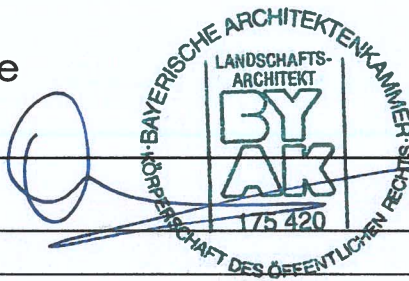
# Kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "SEMMERSDORF"



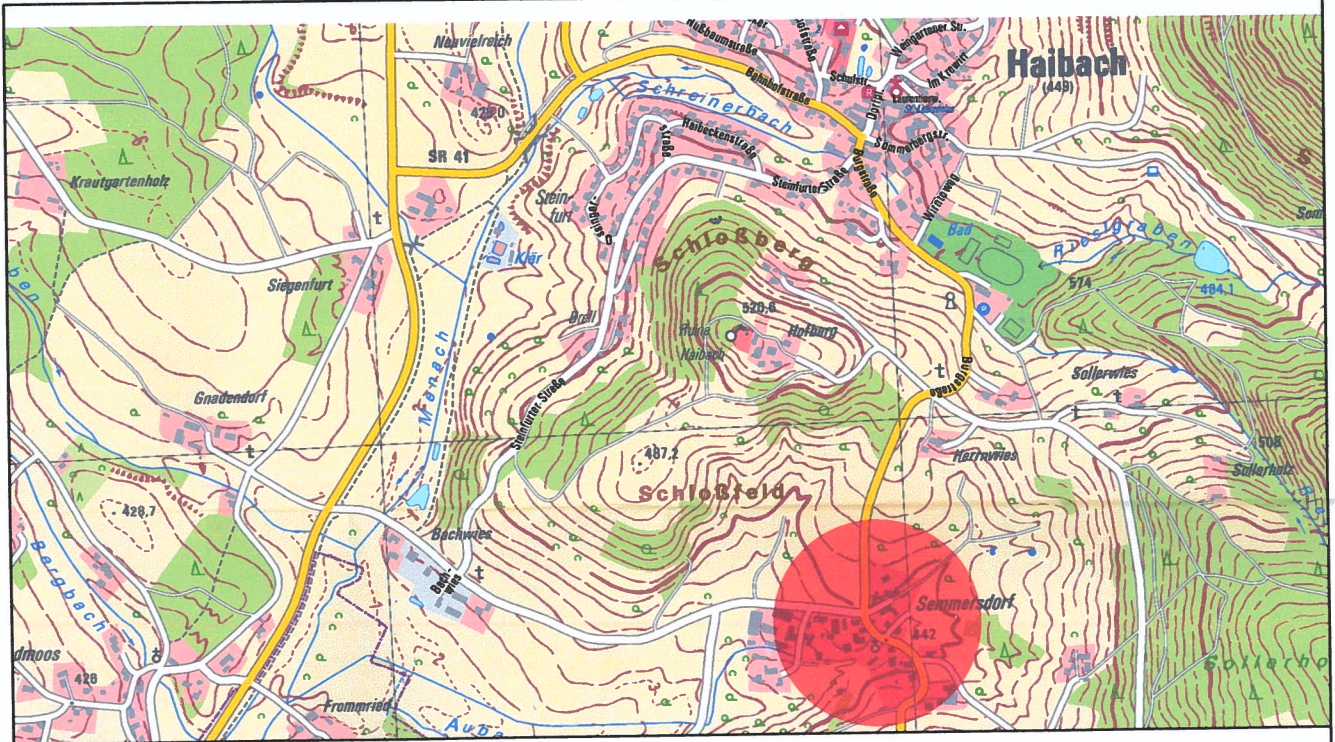
**MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Tel. 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART <b>SATZUNG</b>	ZEICHNUNG-NR. B.1.0
BAUORT / PROJEKT  Kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil Semmersdorf	PROJEKT-NR. 2013-01-23
	BAUABSCHNITT
	TELABSCHNITT
VERFAHRENSTRÄGER  Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKRES Straubing-Bogen
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
	(Empty cell)
DARSTELLUNG  Lageplan Satzung Planliche Festsetzungen / Hinweise	MASZTAB 1 : 1000
	PLANGRÖSSE 76,5 x 68 cm
	DATENAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET da
ORT / DATUM Ascha, den 11.12.2014	



# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## LAGEPLAN 2 - AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1.000



# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1

MD

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. 0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1.



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

4.1. Überörtliche und örtliche Straßen

Gvstr

Gemeindeverbindungsstraße



Örtliche Straßen

## 5. Grünordnung

5.1.



Zu pflanzender Laubbaum.

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zulässig.

Liste 1 Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Berg-Ahorn

5.2.



Zu pflanzende Sträucher

Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze sind auf mindestens 70% der Grenzlänge 2-reihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität:

Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zu verwenden. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Liste 2 Sträucher:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdom
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdom
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

## 6. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

6.1.



Ausgleichsfläche. Extensive Obstwiese.

Verzicht auf jegliche Düngung und Spitzmitteleinsatz. Wiesenflächen mindestens 2 x pro Jahr mähen. 1. Schnitt ab dem 15. Juni des Jahres. 2. Schnitt ab 1. August des Jahres. Mähgut abfahren. Mulchen ist nicht zulässig.

Die Begrenzung Fläche ist durch geeignete Markierungen im Gelände dauerhaft und sichtbar zu markieren (Abgrenzung zu landwirtschaftlichen Flächen).

6.2.



Zu pflanzender Obstbaum.

Pro Planzeichen ist ein Obstbaum der Liste 3 zu pflanzen. Abstand der Bäume 8 - 10 m.




Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz anzubringen ( Drahtgasse am Stamm). Der Wurzelballen ist mit Drahtgasse gegen Mühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig.

Liste 3: Sortenvorschläge Obst (Auswahl):

- Äpfel: Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel  
Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne  
Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge





## 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1.  Maßangaben
- 7.2.  Gehölz, Bestand
- 7.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung





## II. PLANLICHE HINWEISE

### 1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 05/2014)

- 1.1.  Flurgrenze
- 1.2.  Flurstücksnummer
- 1.3.  Nutzungsgrenze
- 1.4.  Gebäudebestand

### 2. Sonstige Planzeichen

- 2.1.  Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern
- 2.2.  Gehölzbestand außerhalb Geltungsbereich
- 2.3.  Planung bauliche Anlagen (unverbindliche Skizze)
- 2.4.  Parzellennummerierung

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe § 4 - Textliche Fesetzungen im gesonderten Satzungstext, Fassung vom 11.12.2014.

### IV. TEXTLICHE HINWEISE

#### 1. Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

#### 2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

#### 3. Straßenverkehr

Die Zufahrt zu den Parzellen 1- 3 ist ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße im Süden zulässig. Eine Erschließung von der Kreisstraße SR 41 im Westen ist nicht zulässig. Das Sichtfeld für die Anfahrtsicht (Schenkellaänge L = 110 m) ist auf der Kreisstraße nach RAL 2012 freizuhalten.



#### **4. Wasserwirtschaft**

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken möglichst versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

#### **5. Recyclingbaustoffe**

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

#### **6. Abfallentsorgung**

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den jeweiligen Durchgangsstraßen zur Abholung bereitzustellen.

# V. VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.06.2014 die Aufstellung kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 28.05.2014, gebilligt am 26.06.14, gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 24.07.2014 bis 25.08.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2014 bis einschließlich 22.08.2014 durchgeführt.

## 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 11.09.2014 den Vorentwurf sowie die Begründung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 11.09.2014 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Die kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2014 bis einschließlich 05.11.2014 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 25.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2014 bis einschließlich 05.11.2014 durchgeführt.

## 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat die kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 11.12.2014 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2014 als Satzung beschlossen.

Haibach, den 21. JAN. 2015

*Schötz*  
(Schötz, 1. Bürgermeister)



## 7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den 21. JAN. 2015

*Schötz*  
(Schötz, 1. Bürgermeister)



## 8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat die kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig

Haibach, den 21. JAN. 2015

*Schötz*  
(Schötz, 1. Bürgermeister)



# LAGEPLAN 1 - SATZUNG M 1 : 1.000



**BEZUGSBEREICHE FÜR BESTIMMTE FACHBEREICHEN**

...

**FACHBEREICHEN FÜR BESTIMMTE BEZUGSBEREICHE**

...

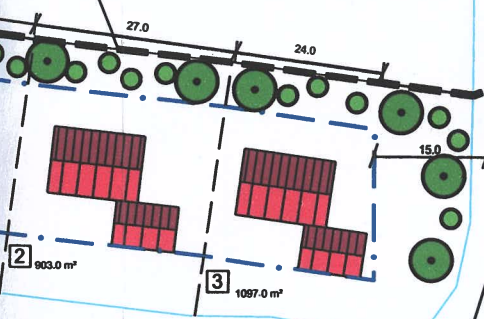
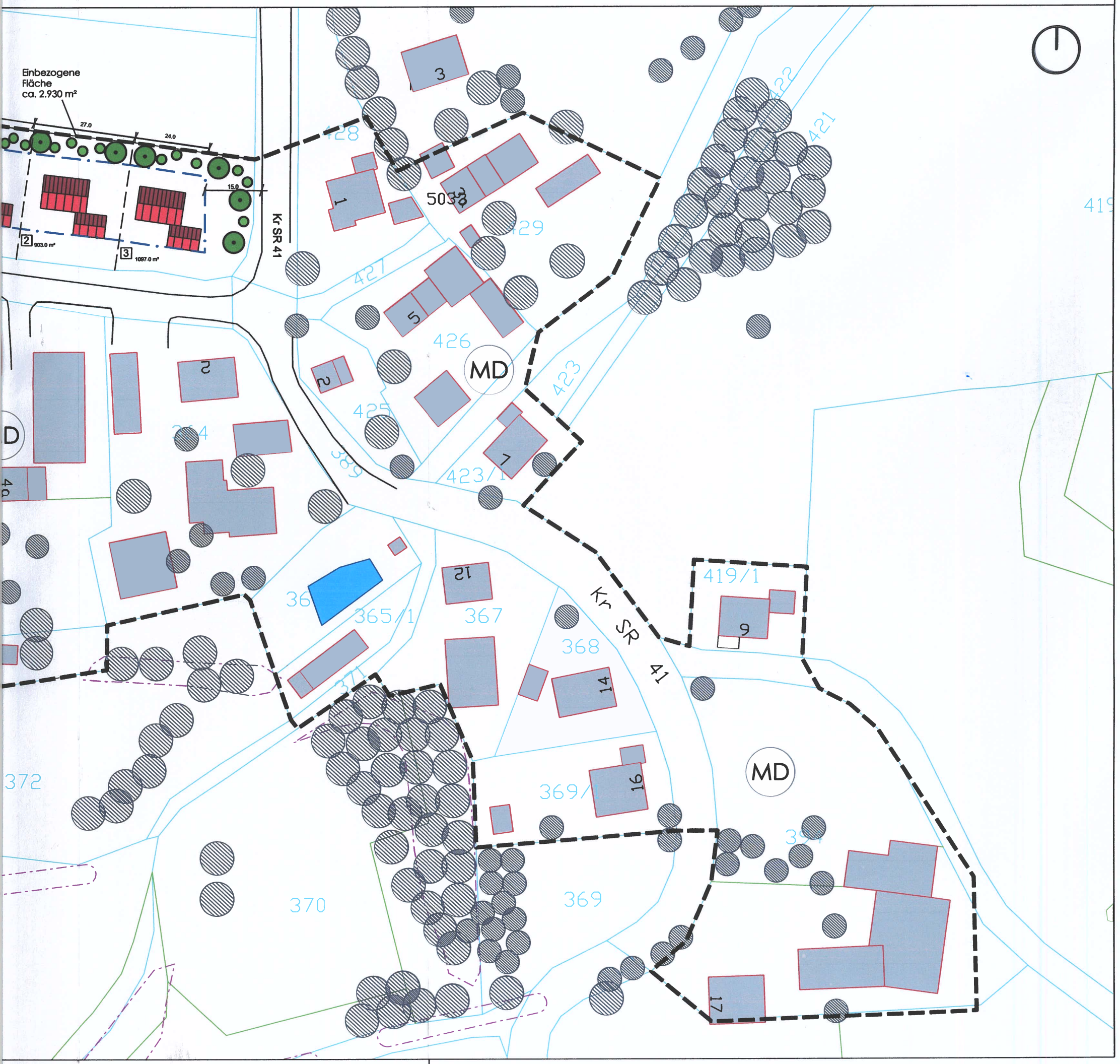
**ANMERKUNGEN ZUR LEGENDE**

...

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...



Einbezogene Fläche  
ca. 2.930 m<sup>2</sup>



Kr SR 41

Kr SR 41

MD

MD

D

372

419

370

369

354

365/1

367

368

369/1

419/1

389

425

426

423

427

429

503

422

421

2

3

2

4

2

12

14

16

17

40

40

2

3

2

4

2

12

14

16

17

40

40

2

3

2

4

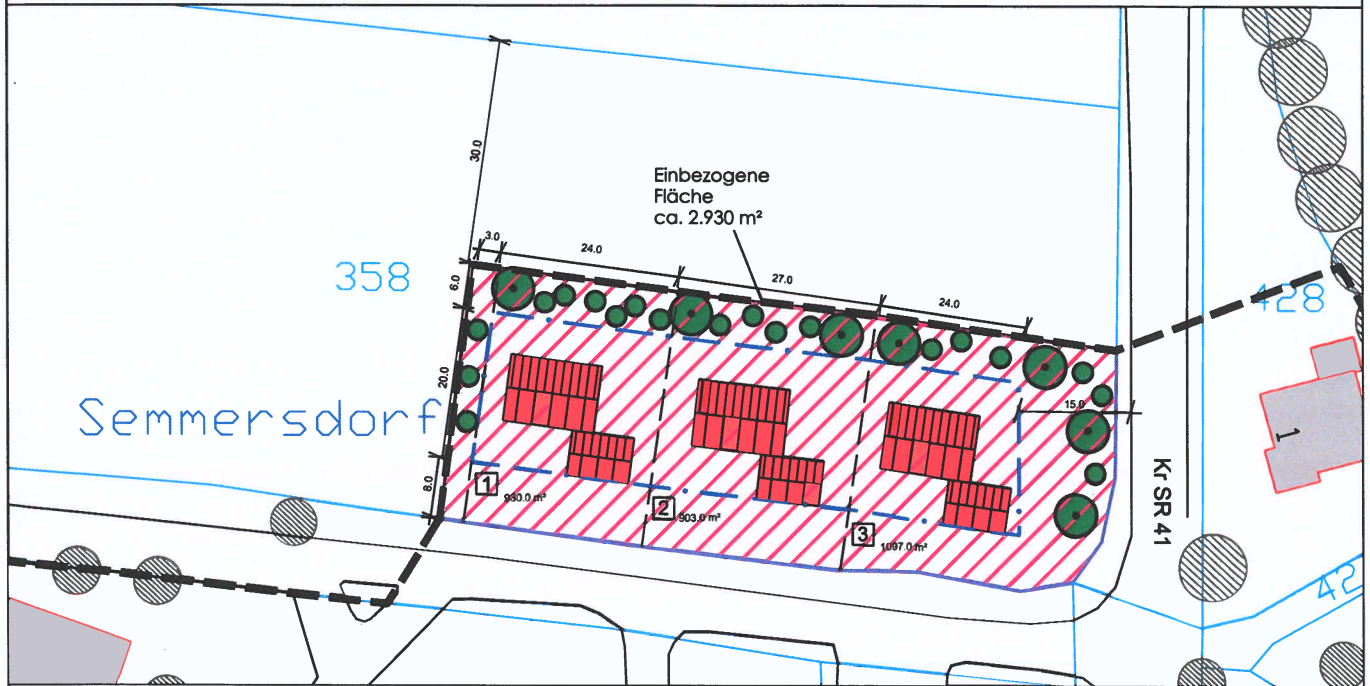
2

12

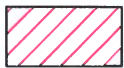
14

16

17



Legende



Kategorie I / Typ B  
Baufläche GRZ 0,35

Eingriffsfläche: 2.930 m<sup>2</sup>

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH



Gemeinde Haibach  
Kombinierte Einbeziehungs- und  
Festlegungssatzung Semmersdorf

Eingriffsregelung  
Flr.Nr.: 358, Gmk. Landasberg

Verfahrensstand:  
SATZUNG

Ascha, den 11.12.2014

