

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand: 20.11.2018

**GEMEINDE:** HUNDERDORF  
**ORT:** GAISHAUSEN NORD  
**LANDKREIS:** STRAUBING-BOGEN

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Die Bebauung in Gaishausen erfüllt in ihrer Gesamtheit die Kriterien eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles".



Mit der vorliegenden Satzung plant die Gemeinde Hunderdorf die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.

Es ist beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Gaishausen die Teilflächen von den Flur-Nummern 230 (TF) 230/3 (TF); 233 (TF) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Dadurch wird Baurecht für 2 Wohngebäude geschaffen. Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

### **2. Erschließung**

#### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Hunderdorf-Ehren gesichert.

#### **Wasser:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe gesichert.

#### **Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über den bestehenden Mischwasserkanal in die gemeindliche Kläranlage.

#### **Niederschlagswasser:**

Das anfallende Niederschlagswasser aus der künftigen Innenbereichsfläche wird vor der Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in einer auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtender Zisterne mit Drosseleinrichtung zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet.

#### **Elektro:**

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der e.on AG sichergestellt.

#### **Abfall:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

### **3. Immissionsschutz**

Angrenzend an die möglichen Bauflächen (Fl. Nr. 230) in südlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Milchkuhhaltung. Es muss sichergestellt sein, dass dieser landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb in seinem Bestand und in seiner betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert wird.

Gemäß Gutachten der Firma IFB Eigenschenk GmbH vom 26.09.2018 steht die geplante Einbeziehungssatzung „Gaishausen Nord“ der Entwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes nicht entgegen.

### **4. Grünordnung**

#### **4.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Hunderdorf plant am nordöstlichen Ortsrand von Gaishausen auf den Flurstücken 233/0, 230/3 und 230/3 der Gemarkung Gaishausen die Schaffung zweier zusätzlicher Bauparzellen für den örtlichen Bedarf. Der auf Flurstück 233 vorhandene Gebäudebestand wird in den Geltungsbereich integriert. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

#### **4.2 Planungsvorgaben und –grundlagen**

##### **Landes- und Regionalplanung**

Der Ortsbereich Gaishausen ist regionalplanerisch als ländlicher Raum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Teilbereiche des Vorhabensgebiets liegen im Bereich des Vorranggebiets für Hochwasserschutz. Der Geltungsbereich liegt am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Wald Landschaftliches Vorbehaltsgebiet = grüne Kreuzschraffur, Vorranggebiet für Hochwasserschutz = hellblaue Kreuzschraffur

## Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

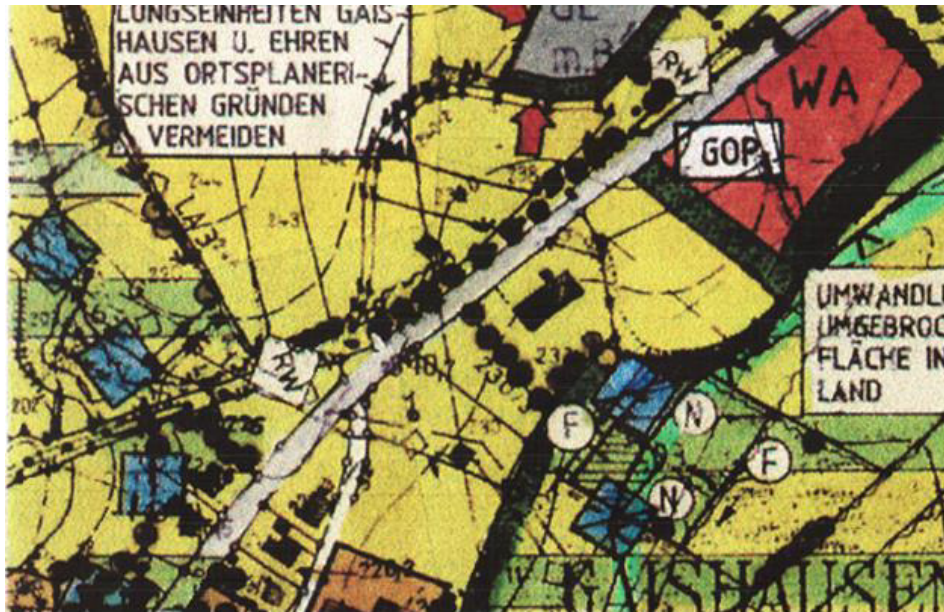


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Nordosten liegt ein Wohngebiet. Für Bäche und Talraum liegen landschaftsplanerische Entwicklungsziele vor, diese werden vom Vorhaben jedoch nicht berührt.

### **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald, außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft südwestlich in ca. 40m Entfernung und ist im Bestandsplan dargestellt.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im Vorhabensbereich befinden sich keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen. Im näheren Umgriff befindet sich folgende amtlich erfasste Biotopfläche:

7042-1023-000: Honiggraswiese am östlichen Ortsrand von Gaishausen

### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen**

Bestand und Bewertung:

Bestand und Bewertung:

Der südöstlich des Vorhabensgebiets verlaufende Bogenbach ist als Lebensraum von regionaler Bedeutung eingestuft. Ebenfalls östlich des Geltungsbereiches liegt das überregional bedeutsame Wiesenbrüteregebiet der „Bogenbachwiesen zwischen Hunderdorf und Gaishausen“. Dieser Bereich ist gleichzeitig als Schwerpunktgebiet Naturschutz abgegrenzt.

Zielvorgaben (Kartenteil)

- Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Bogenbach und aus Westen zufließendem Seitenbach.

- Optimierung von Feuchtwiesen- und Auelebensräumen in Talräumen des Bayerischen Waldes, die durch ihre Artausstattung besonders bedeutsam sind.
- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.
- Wahrung des Offenlandcharakters in den Wiesenbrüteregebieten des Donautales sowie in den Talräumen von Kleiner Laaber und Aiterach.

### Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

### Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich außerhalb des wassersensiblen Bereichs und außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> des Bogenbachs (siehe nachfolgende Abbildungen).



Abbildung 3: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2018)



Abbildung 4: Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> (blau) und HQ<sub>extrem</sub> (hellblau) (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2018)

### 4.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Bogenbachtal und Hunderdorfer Tertiärbucht). Die Tertiärbucht bildet den Übergang vom Donautal zu den Anhöhen des Falkensteiner Vorwalds.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald; für die Tallagen sind Eschen-Ulmen und Erlen-Eschen-Auwälder als potentiell natürliche Vegetation anzunehmen.

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900mm;

Untergrund: der Geltungsbereich liegt am Rand der Hunderdorfer Tertiärbucht (Tertiäre Tone und Sande)

Böden: als Bodenart herrschen Lehme mit mittlerer Ertragsfähigkeit vor;

### 4.4 Bestandssituation

#### 4.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 350m über NN) wird derzeit überwiegend als Acker genutzt (Flurstücke 230 und 230/3). Flurstück 233 ist bereits bebaut mit Baumbestand entlang den Grundstücksgrenzen (hoher Koniferen Anteil).

Das Gelände ist als flacher, südostexponierter Hang ausgebildet.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

#### 4.4.2 Bestandsbewertung gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die nachfolgende Bestandsbewertung beschränkt sich auf die Flurstücke 230 und 230/3. Für Flurstück 233 wird eine Eingriffsermittlung als entbehrlich eingestuft, da die Baugrenzen den Gebäudebestand eng umgrenzen. Eine deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrads ist damit nicht möglich. Durch die getroffenen Erhaltungsfestsetzungen wird darüber hinaus die Eingrünung der Gebäude gesichert.

##### **Arten und Lebensräume**

Acker = Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

##### **Boden**

anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs (Acker);  
Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden;

##### **Wasser**

Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand;  
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

##### **Klima und Luft**

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen;  
Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

##### **Landschaftsbild**

strukturarmer Ackerbereich = Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

#### 4.5 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung - = unterer Wert  
 II = Gebiet mittlerer Bedeutung + = oberer Wert  
 III = Gebiet hoher Bedeutung.

Bestandstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landchaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
<b>Parzelle 1</b>									
Acker	806	I+	I+	II-	I+	I+	I	0,3	242
nährstoffreiche, artenarme Gras-/Krautflur	47	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,3	14
<b>Kompensationsbedarf P1</b>									<b>256</b>
<b>Parzelle 2</b>									
nährstoffreiche, artenarme Gras-/Krautflur	26	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,3	8
Acker	868	I+	I+	II-	I+	I+	I	0,3	260
<b>Kompensationsbedarf P2</b>									<b>268</b>

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,3 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 256 m<sup>2</sup> für Parzelle 1 und von 268 m<sup>2</sup> für Parzelle 2.

#### 4.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt südöstlich des Vorhabens auf den Flurstücken 230 bzw. 230/3.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt. Damit ergibt sich eine notwendige Ausgleichsflächengröße von 256m<sup>2</sup> (Parzelle 1) bzw. 268 m<sup>2</sup> (Parzelle 2). Eine entsprechend große Ausgleichsfläche wird auf den Flurstücken festgesetzt. Die Fläche wird in den Geltungsbereich integriert. Ergänzend ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.








#### 4.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Festsetzung einer Pflanzzone (Heckenpflanzung) am südlichen und östlichen Baugebietsrand
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum auf dem Baugrundstück außerhalb der Pflanzzone.








**Planzeichen Bestand**

-  Strauch
-  Laubbaum
-  Nadelbaum
-  Acker
-  Wiese
-  nährstoffreiche, artenarme  
Gras-/Krautflur
-  Garten strukturarm
-  befestigte Fläche
-  Gebäude
-  Asphalt

**Planzeichen Eingriffsermittlung**

-  Bemessungsfläche zur Ermittlung  
des Kompensationsbedarfs mit  
Parzellennummer

**weitere Planzeichen**

-  im Rahmen der amtlichen Biotop-  
kartierung Bayerns erfasster  
Lebensraum
-  Landschaftsschutzgebiet  
Bayerischer Wald

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Gaishausen Nord,  
Gemeinde Hunderdorf

Planinhalt:  
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:  
18.01.2018

Planung:

Bearbeitung:  
ecker, halser

Plannummer:  
2487\_bestand2

**Team** **G+S**  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

## **II. SATZUNG**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Hunderdorf folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan 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 M 1:1000

## § 4 Textliche Festsetzungen

### a) Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- Zulässig sind geneigte Satteldächer mit roter bis brauner Dacheindeckung.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m, gemessen ab bestehendem Gelände.

### b) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

#### **Bepflanzungsvorgaben**

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

#### **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzzonen)

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzweite in der festgesetzten Hecke beträgt 1,0 - 1,5m. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Es ist ein Mindestbaumanteil von 5% einzuhalten. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 10-12cm oder vergleichbare Solitärqualität.

### **Bepflanzung Baugrundstücke**

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

### **Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen**

Als Einfriedungen sind Holzlatte-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 10cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Niveaunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden.

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

### **Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**

Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, alternativ ist die Ableitung des Oberflächenwassers in ausreichend dimensionierte, versickerungsfähige Grünflächen möglich.

### **Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege**

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

### **Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 256m<sup>2</sup> (Parzelle 1) bzw. 268m<sup>2</sup> (Parzelle 2) wird jeweils auf dem Baugrundstück erbracht (Flurnummern 230 bzw. 230/3 Gemarkung Gaishausen).

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

### **Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen ist. Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sowie Aussagen zur Oberflächenbefestigung und Einzäunungen sind zu treffen.

## § 5 Textliche Hinweise

- a) **Landwirtschaft**  
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- Bei Bepflanzungen entlang von landw. Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.
- b) **Abfallzweckverband**  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) **Niederschlagswasserableitung**  
Das anfallende Niederschlagswasser aus der künftigen Innenbereichsfläche wird vor der Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in einer auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtender Zisterne mit Drosseleinrichtung zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet.  
Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- d) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**  
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- e) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- f) **Hang- und Schichtwasser**  
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- g) **Altlasten**  
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- h) **Metalldächer:**  
Bei Metalldächern von über 50 m<sup>2</sup> sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

- i) Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände:  
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.  
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.
- j) Bodenschutz  
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

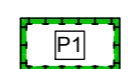
## **§ 6 Satzung**

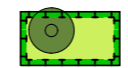
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

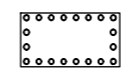



# Gaishausen

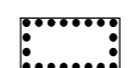
## Festsetzungen durch Planzeichen


 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeinutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe  
(Größe Parzelle 1: 256m<sup>2</sup>  
Größe Parzelle 2: 268m<sup>2</sup>)

 Entwicklung einer Obstwiese durch Ansaat und Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß textlichen Festsetzungen;  
in den ersten 3 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr zur Ausmagerung, im Anschluss Pflege als 2-schürige Wiese,  
1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli,  
2. Schnitt im September  
das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;

 Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste und Vorgaben im Erläuterungsbericht auf der gesamten Pflanzzonlänge. Pflanzweite 1-1,5m, Breite der Pflanzzone 5m;  
Mindestpflanzgrößen:  
Sträucher 2xv, 60-100cm, 4 Triebe;  
Bäume als Heister, 150-200cm, 2xv, Mindestbaumanteil 5%;


 standortheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen;  
StU 10-12cm, 3xv, m.B  
(Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb der festgesetzten Pflanzzone)

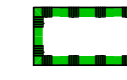
 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands oder Ersatz vorhandener Nadelbäume durch standortheimische Laubgehölze

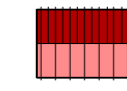
 Baugrenze

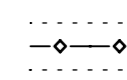
 geplanter Geltungsbereich

## Hinweise durch Planzeichen

 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum

 Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

 Schemabaukörper geplant

 unterirdische Versorgungsleitung (Erdgasleitung) nachrichtliche Übernahme mit Schutzstreifen

Projekt: Einbeziehungssatzung Gaishausen Nord  
Gemeinde Hunderdorf  
Datum: 20.11.2018  
M 1:1000

Planung:

**Team Umwelt Landschaft** **G+S**  
fritz halser und christine pronold  
dipl.ing\*, landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 degendorf  
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

**HIW**  
HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH

### III. VERFAHREN

#### 1. AUFSTELLUNG

Hunderdorf, .....

.....  
Hornberger, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2017 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ort Gaishausen Nord beschlossen.

#### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Hunderdorf, .....

.....  
Hornberger, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2018 bis 23.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Hunderdorf, .....

.....  
Hornberger, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 19.03.2018 bis 23.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 4. ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG:

Hunderdorf, .....

.....  
Hornberger, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 5. ERNEUTE FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Hunderdorf, .....

.....  
Hornberger, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 4. SATZUNG:

Hunderdorf, .....

Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Satzung beschlossen.

#### 5. AUSFERTIGUNG:

Hunderdorf, .....

.....  
Hornberger, 1. Bürgermeister

#### 6. BEKANNTMACHUNG:

Hunderdorf, .....

.....  
Hornberger, 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ..... bekannt gemacht.

Planung:



20.11.2018