



**GEMEINDE  
HUNDERDORF**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„THANANGER OST“  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Gemeinde Hunderdorf  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom .....  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom .....  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde:  
Gemeinde Hunderdorf  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Max Höcherl

Sollacher Straße 4  
94336 Hunderdorf

Fon 09422/8570-0  
Fax 09422/8570-30  
gemeinde@hunderdorf.de

.....  
Max Höcherl  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Aufstellungsverfahren

### Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Hunderdorf hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Auslegung der Satzung in der Fassung vom ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis .....

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis .....

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Hunderdorf, den .....  
Der Bürgermeister

### Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Hunderdorf hat mit Beschluss vom ..... die Satzung in der Fassung vom ..... beschlossen.

Hunderdorf, den .....  
Der Bürgermeister

### Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hunderdorf, den .....  
Der Bürgermeister

### Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Hunderdorf, den .....  
Der Bürgermeister

## 1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von einer derzeitigen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Osten von Thananger in der Gemeinde Hunderdorf.

Die Flurnummer 366, Gmkg. Hunderdorf mit einer Flächengröße von ca. 1.350 m<sup>2</sup> soll für ein geplantes Einfamilienhaus einbezogen werden, wovon innerhalb der Baugrenze max. ca. 380 m<sup>2</sup> für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Zufahrt erfolgt über eine Teilfläche der Fl. Nr. 366/1, Gmkg. Hunderdorf. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs (ein Einfamilienwohnhaus).

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Thananger. Das nach Westen angrenzende Flurstück 366/1 ist bebaut und dient zur Erschließung. Hier soll eine 4 m breite Zufahrt entlang der Südgrenze geschaffen werden.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

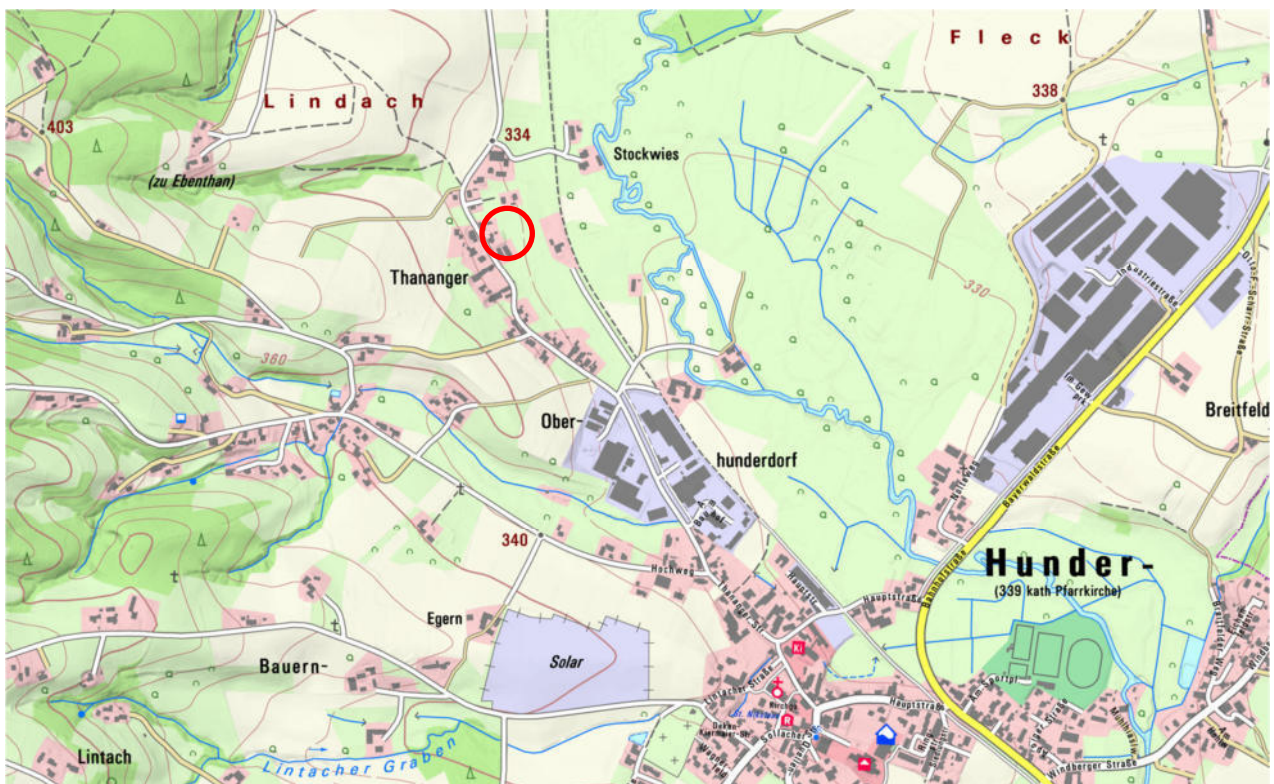


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 11.06.2026, ohne Maßstab

## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

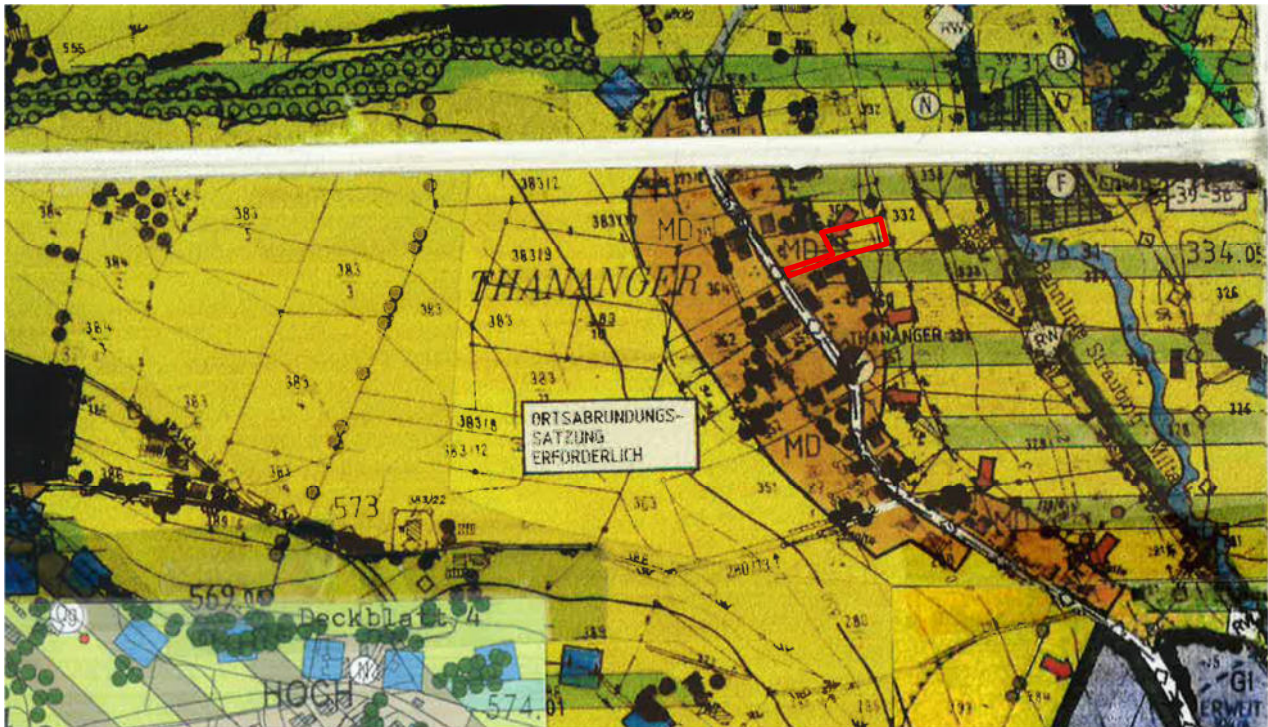


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf – ohne Maßstab

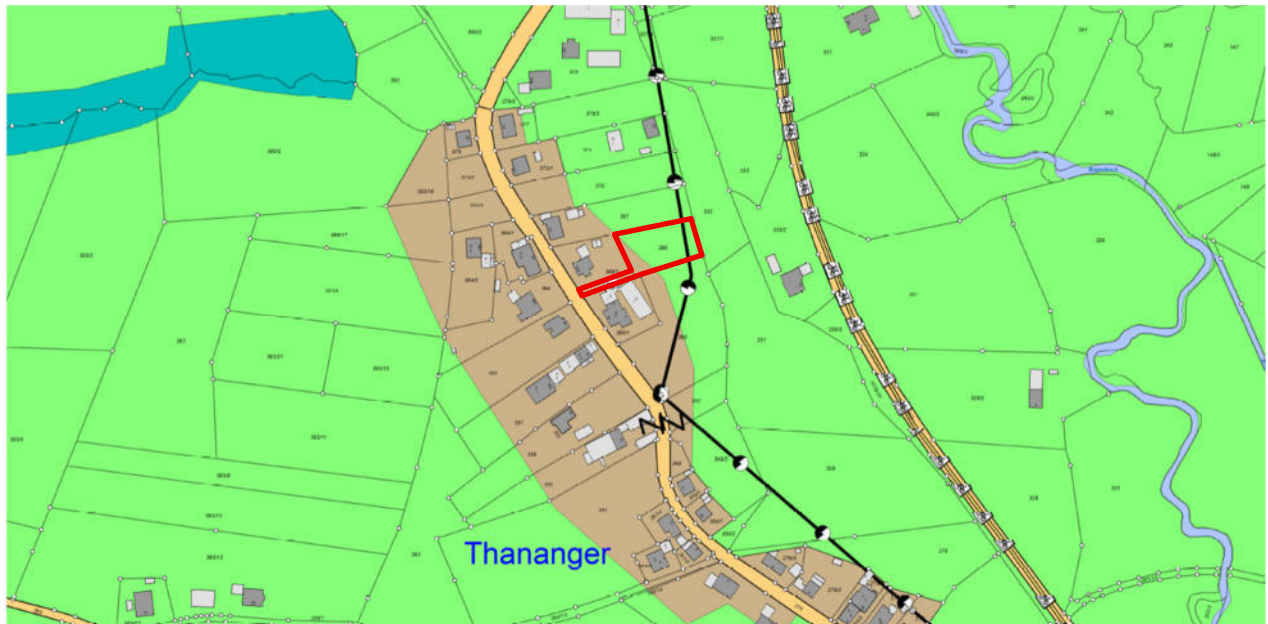


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf wird der Großteil des geplanten Satzungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, nur eine dreieckige Fläche im Westen der Fl. Nr. 366, Gmkg. Hunderdorf und die geplante Zufahrt über das angrenzende Grundstück Fl. Nr. 366/1 sind bereits als Dorfgebiet (MD)

ausgewiesen. Nach Osten sollte keine weitere bauliche Entwicklung stattfinden. Hier befindet sich der Talraum des Bogenbachs.

### ➤ **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

### **Biotopschutzrechtliche Bewertung**

Die Einbeziehungsfläche wird aktuell als Grünland genutzt. Bei einer Begehung im August 2026 wurden folgende Arten festgestellt:

Ranunculus acris (Scharfer Hahnenfuß), Trifolium pratense (Rot-Klee), darüber hinaus noch Bellis perennis (Gänseblümchen), Taraxacum officinale (Gewöhnlicher Löwenzahn), Vicia sativa (Saat-Wicke). Als Grasarten: Arrhenatherum elatius (Glatthafer), Holcus lanatus (Wolliges Honiggras) und Poa trivialis (Gemeines Rispengras).

Es liegt demzufolge keine nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Flächen vor.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze, außerhalb der Erweiterungsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken Gehölze vorhanden, welche mögliche Quartiersbäume darstellen könnten. In diesen Bestand wird jedoch nicht eingegriffen. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

#### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. Auch in den angrenzenden Gehölzen ist kaum fruchttragender Unterwuchs vorhanden, in diese Bereiche wird darüber hinaus nicht eingegriffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

#### Brutvögel:

Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Durch das Fehlen von Bäumen, Hecken, Gehölzen, Wasser- und Uferflächen sowie Röhricht oder Schilf können Arten, welche diese

Strukturen benötigen als nicht betroffen angesehen werden (z. B. Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Goldammer, Dorngrasmücke).

Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorhandener Bebauung im Westen bzw. zur vorhandenen 20 kV-Freileitung im Osten als nicht geeignet anzusehen. Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes

#### Reptilien/Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Aufgrund fehlender Standorte kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit voraussichtlich ausgeschlossen werden.

#### Tagfalter, Nachtfalter:

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

#### Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Der Geltungsbereich der beplanten Fläche befindet sich weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, jedoch am Ostrand in einem wassersensiblen Bereich (siehe Abb. 4). Dieser Bereich wird zwar nur als Gartenfläche ausgewiesen, es wird dem Antragstellen jedoch empfohlen eine hochwasserangepasste Bauweise z. B. in Form einer FOK deutlich über dem Gelände oder dgl. zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.



Abbildung 4: Auszug aus der Karte „Wassersensibler Bereich“ aus dem BayernAtlas vom 11.06.2026, ohne Maßstab

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extrem-Wetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Nördlich und südlich des Planungsbereiches befinden sich gemäß der Hinweis Karte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege mit erhöhten Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen. Die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung weist ein Gefälle von West nach Ost auf. Daher ist bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht auszuschließen. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

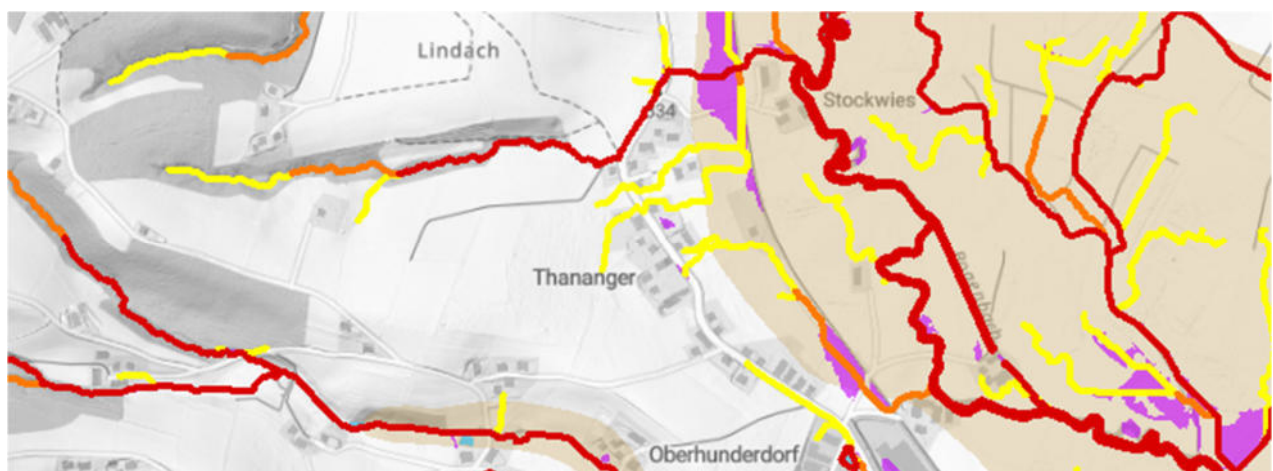


Abbildung 5: Auszug aus der Karte „Potentielle Fließwege bei Starkregen und Geländesenken und pot. Aufstaubereiche“ aus dem UmweltAtlas vom 11.06.2026, ohne Maßstab

## ➤ Denkmalschutzrecht

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler.

Südöstlich des Planungsareals, in einer Entfernung von ca. 1.100 m befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7042-0099 (*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgebrochenen Vorgängerbauten der kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Hunderdorf mit Friedhof und Friedhofskapelle St. Anna*).

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler. Das nächst gelegen Baudenkmal befindet sich ungefähr 1.100 m südöstlich des Planungsbereiches mit der Nummer D-2-78-139-2 (*Ehemaliger Friedhof mit Friedhofskapelle St. Anna, angelegt wohl im 17./18. Jh., der Friedhof aufgelassen in der Mitte des 20. Jh., die Friedhofskapelle des 18. Jh. zur Zeit als Leichenhaus verwendet; an der Friedhofskapelle Epitaphien, 19. Jh.; zugehörig Haus Nr. 20*).

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

## ➤ Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

## ➤ Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Die Einbeziehungsfläche wird aktuell als Grünland genutzt. Westlich ist bereits eine Wohnbebauung mit Privatgarten vorhanden. Im Norden und Süden befindet sich ebenfalls eine Grünlandfläche.

Das Gelände weist eine Neigung nach Osten auf (in Richtung Bogenbach), es fällt von ca. 336,00 m ü. NHN auf ca. 335,00 m ü. NHN. Das Plangrundstück liegt ca. 2,00 m tiefer als der angrenzende Privatgarten.



Abbildung 6: Blick von Süden nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenze



Abbildung 7: Blick von Westen nach Osten

### ➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und kompensiert. Zur Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung sind entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

## **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsbereichs erfolgt ausgehend von der im Westen verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße über das bebaute Wohngrundstück Fl. Nr. 366/1 im südlichen Bereich in einer Breite von ca. 4 m.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes der Bogenbachtalgruppe vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung kann durch das Vorhandenseins eines Schmutzwasserkanals der Gemeinde Hunderdorf als gesichert angesehen werden. Die Erstellung eines neuen Hausanschlusses ist erforderlich. Entsprechende Sondervereinbarungen sind ggf. erforderlich. Eine Überbauung der Leitung ist nicht zulässig. Sollte ggf. eine Umverlegung notwendig sein, sind rechtzeitig Absprachen mit der Wasserversorgung zu führen, die Kosten sind von den Vorhabensträgern zu tragen.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz AG gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

#### 4. Bestandsaufnahme

##### ➤ **Natürliche Gegebenheiten**

Das Untersuchungsgebiet wird gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen dem **Naturraum** „Falkensteiner Vorwald“ (406) mit der Haupteinheit D 63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald und der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) zugerechnet.

Als Teil des alten Gebirges bildet der vorwiegend aus kristallinen Gesteinen aufgebaute Falkensteiner Vorwald den Südwestausläufer des Bayerischen Waldes. Er nimmt mit der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ den größten Teil des nördlichen Landkreises ein. Das Hügelland bildet mit einem Flächenanteil von ca. 30 % die zweitgrößte naturräumliche Einheit des Landkreises. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern. Aufgrund der wasserundurchlässigen Gesteine stößt man auf zahlreiche Quellen, Vermoorungen und Feuchtwiesen. Wälder an Talhängen, auf Buckeln und Anhöhen bilden mit Grünland und Feldern ein abwechslungsreiches Nutzungsmosaik. Einbezogen sind die Tertiärbuchten von Kinsach, Mehnach und Bogenbach. Alle drei Täler sind mit schluffig-sandigen Ablagerungen des Braunkohletertiärs aufgefüllt, z. T. mit Löss überdeckt und gestatten eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Das **Klima** des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Der gesamte Südfall ist besonders begünstigt, er liegt oberhalb der häufigen winterlichen Kaltluftansammlungen im Bereich zeitweisen Föhninflusses. Die Tertiärbuchten bilden dabei einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Hochflächen im nördlichen Teil weisen ein Klima ähnlich dem des Vorderen Bayerischen Waldes auf. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 - 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 °C (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im Bereich der Einbeziehungssatzungsfläche der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchewald, im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) bezeichnet. (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 <https://www.umweltatlas.bayern.de/>)

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte handelt es sich um lehmige Böden.

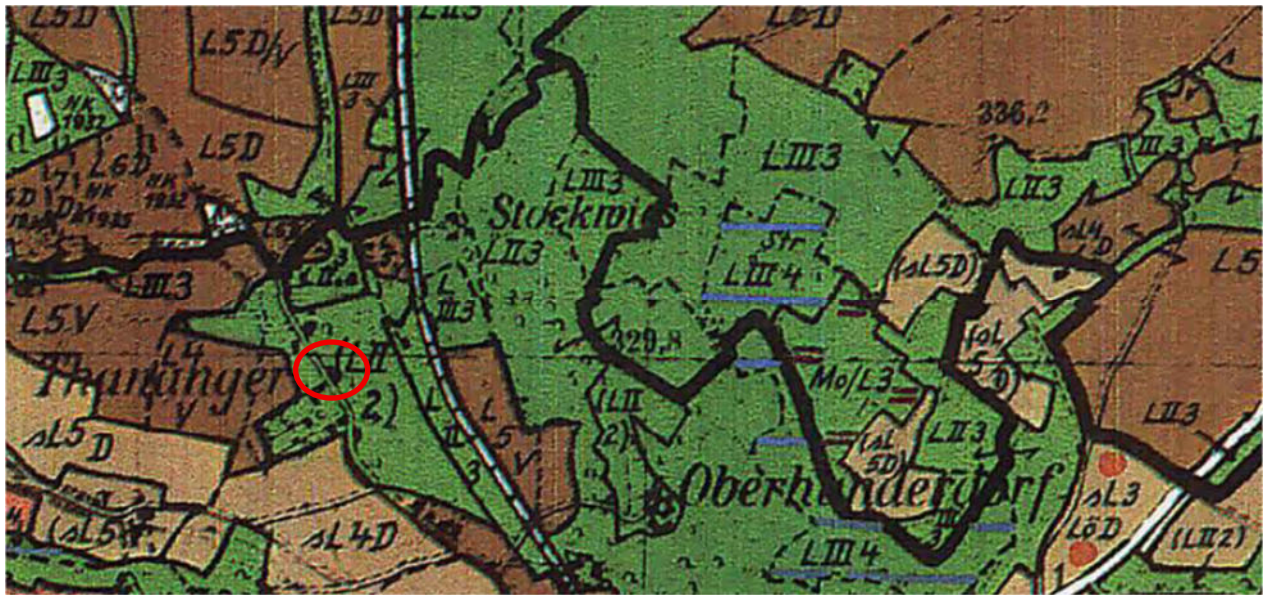


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000, <https://www.umweltatlas.bayern.de/>

Die natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland) wird mit der Klasse 2 bewertet, die Spanne der Bodenschätzung mit 28-40 als gering.

## 5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

## 1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhaus mit Doppelgarage vorgesehenes Grundstück und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Wiesenfläche).

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen, in vorhandene Strukturen wird nicht eingegriffen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl  $\leq 0,3$ ) begrenzt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Das Gebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 im Bereich des Bogenbaches.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung und des vorhandenen Gehölzbestandes weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Thananger in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

## **6. Satzungstext**

Die Gemeinde Hunderdorf erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

### **§ 1**

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am östlichen Ortsrand von Thananger wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

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**

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind lediglich außerhalb der west- und südlichen Baugrenze zulässig, jedoch außerhalb des festgesetzten Grünstreifens.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,3 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### **§ 4**

1. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt.
2. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt.
3. Die max. zulässige Wandhöhe ab OK der westlichen vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße beträgt 7,50 m.
4. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
5. Dachgauben sind zulässig.
6. Zulässige Dachform für Hauptgebäude ist aufgrund der Ortsrandlage das Sattel- und Walmdach; für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
7. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15° - 35°, bei Flachdächern zw. 0° und 6°.
8. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot- und Anthrazittönen vorzunehmen. Metaldächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens 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.

9. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als weiterer Stellplatz

angerechnet. Bei Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Satzungsgebiet kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

10. Die Grundstückszufahrt darf eine Breite von höchstens 4 Metern aufweisen.
11. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden. Stützmauern innerhalb des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, entlang der Grundstücksgrenzen aufgrund der Ortsrandlage jedoch nicht zulässig.

Ausnahme: zwischen den Fl. Nrn. 366/1 und 360/1 sind im Bereich der Zufahrt Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis 2,0 m zulässig.

12. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente) mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Nadelgehölzhecken als Einfriedung sind unzulässig.

## § 5

1. Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
2. Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist auf mind. 50 % der Längen eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite des Pflanzstreifen mind. 4 m.

Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Sämtliche Gehölze sind als gebietsheimisches Pflanzgut (autochthon, Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5 %, außer im Sicherheitsbereich der Freileitung, hier sind nur Sträucher zulässig

3. Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

|                  |                |                  |                   |
|------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Acer campestre   | - Feld-Ahorn   | Prunus avium     | - Vogel-Kirsche   |
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn  | Prunus padus     | - Trauben-Kirsche |
| Quercus robur    | - Stieleiche   | Sorbus aria      | - Mehlbeere       |
| Betula pendula   | - Weiß-Birke   | Sorbus aucuparia | - Eberesche       |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |                  |                   |
| Tilia cordata    | - Winter-Linde |                  |                   |

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

#### Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner v. Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner v. Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner v. Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte v. Lallinger Winkel)

#### Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

#### Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Italienische Zwetschge

#### Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

#### Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

#### Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

#### Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

|                    |                  |                  |                       |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel     | Rhamnus frangula | - Faulbaum            |
| Coryllus avellana  | - Haselnuss      | Rosa canina      | - Hundsrose           |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn       | Rosa arvensis    | - Ackerrose           |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Salix caprea     | - Salweide            |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster       | Salix cinerea    | - Grauweide           |
| Lonicera xylosteum | - Gem. Hecken-   | Salix purpurea   | - Purpurweide         |
|                    | kirsche          | Sambucus nigra   | - Schwarzer Holunder  |
| Prunus spinosa     | - Schlehe        | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Ein Anteil von max. 20 % an Gartenziersträuchern ist zulässig. Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Private Grundstückszufahrten, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
- Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplan gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich ist. Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und

Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

## § 6

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen. In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist auf dem Grundstück nach geltenden Regularien zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Die Erlaubnispflicht der Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eigenverantwortlich durch den Grundstückseigentümer zu überprüfen. Sollte eine Genehmigung erforderlich sein, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Straubing – Bogen zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist eine Regenwasserzisterne z. B. zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen. Nicht speicherbares Überschusswasser ist über Sickereinrichtungen auf dem Grundstück zu versickern.

## § 7

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **7. Textliche Hinweise**

### **7.1 Landwirtschaftliche Hinweise**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken (4 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie 2 m bei Sträuchern) nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (entfällt bei gleichem Eigentümer).

### **7.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert zum 22.07.2014, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser

(Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosten Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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 schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

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 informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Altlasten sind der Gemeinde Oberschneiding im Satzungsgebiet nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit 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.

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

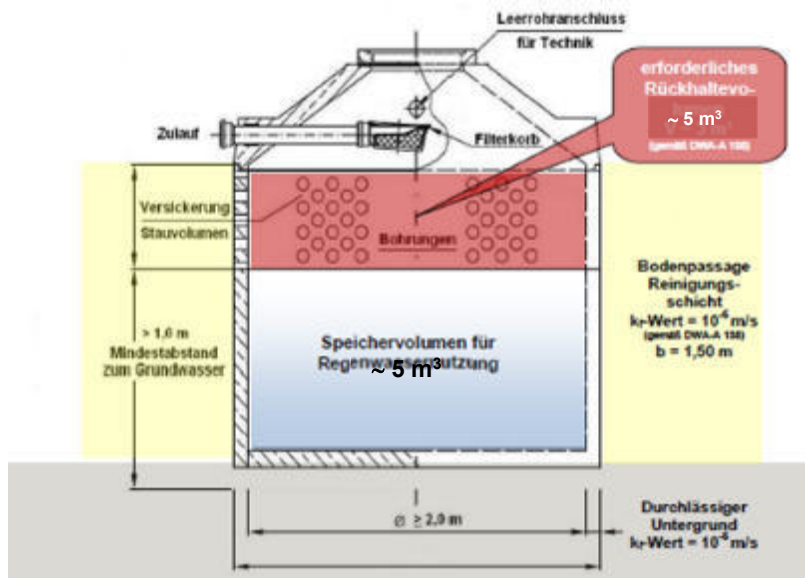
Erfolgt die Ableitung in ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken, so ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

### 7.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwasser-sammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch die Gemeinde möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteile



*Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne*

#### 7.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 BayDSchG) sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine **Baudenkmäler** jedoch in der näheren Umgebung.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

## 7.5 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkten verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

## 7.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII/MBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/ min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind

Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

## **7.7 Sonstige Hinweise**

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermische Solaranlagen erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis an die Bauherren ist in die Begründung aufzunehmen.

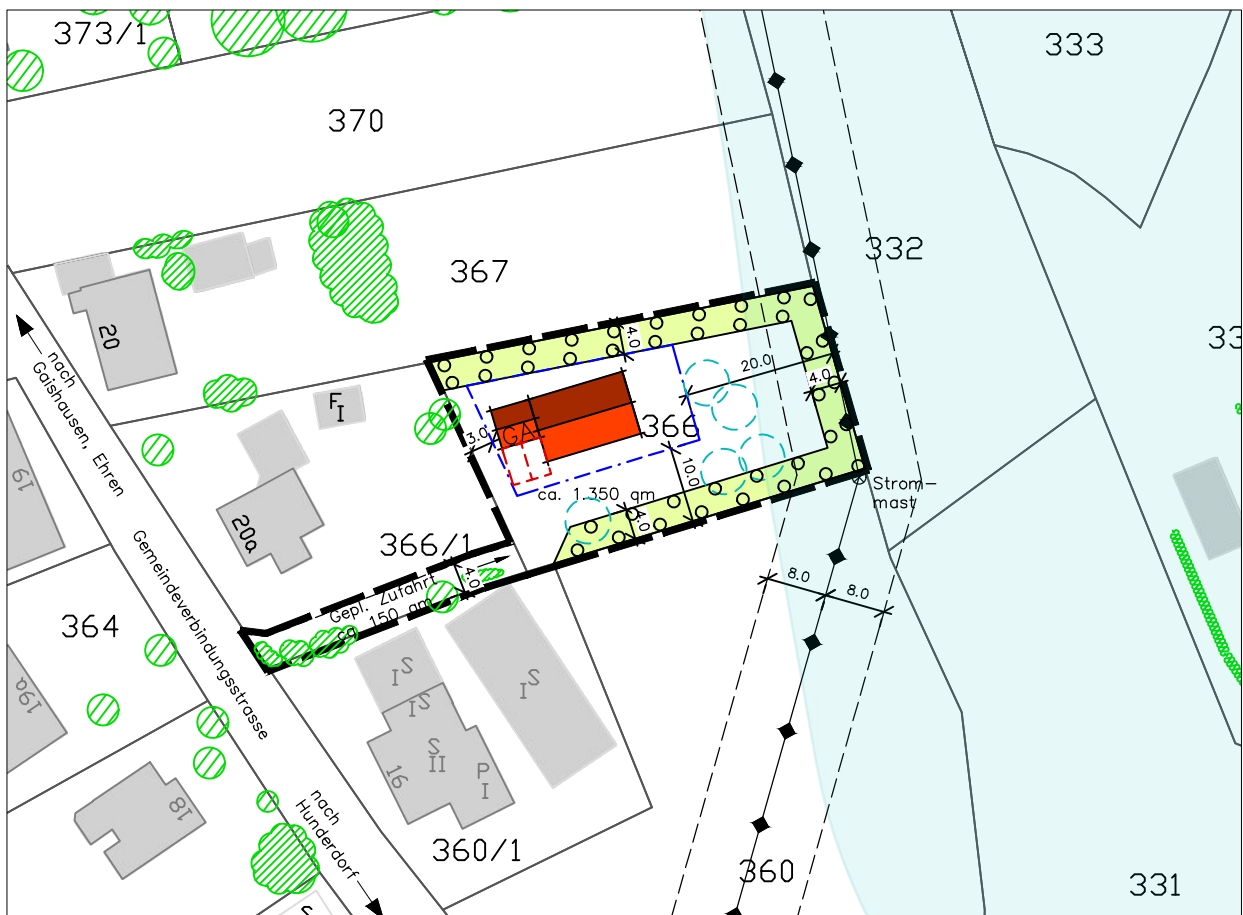
Es sollte insektenfreundliches Licht verwendet und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen sollte verzichtet werden.

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "THANANGER OST" MIT LUFTBILD



# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "THANANGER OST"



0 10 20 30 40 50 M  
LAGEPLAN M=1:1000

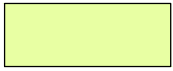
# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRZ  $\leq 0,30$

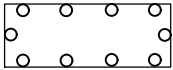
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM ABGEGRENZTEN TEILBEREICH



BAUGRENZE § 23 BAUNVO



PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG RANDEINGRÜNUNG, BREITE 4 M;  
KEINE ANLAGEN – AUCH KEINE BAURECHTLICH GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN  
LT. BAY. BAUORDNUNG – ZULÄSSIG.



GEHÖLZPFLANZUNG MIND. 2-REIHIG AUF MINDESTENS 50 % DER IM PLAN  
GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN AUS AUTOCHTHONEN GEHÖLZEN  
(VORKOMMENSGEBIET 3 SÜDOSTDEUTSCHES HÜGEL- UND BERGLAND)  
GEMÄSS ARTENLISTE UND VORGABEN IM SATZUNGSTEXT.  
10 % HEISTER, 90 % STRÄUCHER. IM BEREICH DES SICHERHEITSSTREIFENS  
DER FREILEITUNG SIND NUR STRÄUCHER ZULÄSSIG!

DIE GESETZLICHEN GRENZABSTÄNDE ZUR LANDWIRTSCHAFT  
(2 M MIT STRÄUCHERN/ 4 M MIT BÄUMEN) SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN  
– NICHT ERFORDERLICH BEI GLEICHEM GRUNDSTÜCKSBESITZER.

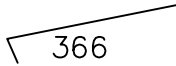


ANPFLANZEN VON LAUB- ODER OBSTBÄUMEN (PRIVAT):  
MIND. 1 EINZELBAUM JE ANGEFANGENE 300 QM  
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE – OHNE STANDORTFESTLEGUNG,  
NICHT IM SICHERHEITSBEREICH DER 20 KV-FREILEITUNG

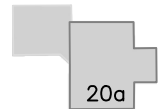


GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG (CA. 1.500 QM)

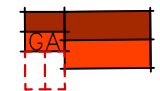
## HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN



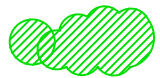
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, FLURNUMMERN



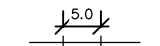
GEBÄUDEBESTAND



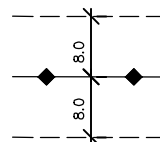
GEPLANTES WOHNHAUS MIT GARAGEN UND STAU-RÄUMEN



GEHÖLZBESTAND



MASSANGABEN



20 KV-FREILEITUNG MIT BEIDSEITIGEM 8,00 M SICHERHEITSSTREIFEN



WASSERSENSIBLER BEREICH  
NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUS DEM INFORMATIONSDIENST  
ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE  
– KEINERLEI GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN IN DIESEM BEREICH ZULÄSSIG –