



B Ausgleichsbedarf

Ausgangszustand Fl.Nr. 666			Prognosezustand			Aufwertung	Fläche m <sup>2</sup>	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert	Wertpunkte		
Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark veramerter Segetalvegetation	A11	2	Streuoibstbestände im Komplex mit Äckern ohne oder mit standorttypischer Segetalvegetation , junge Ausbildung	B411	5	3	360	1080
<b>Summe</b>								<b>1080</b>
Ausgangszustand Fl.Nr. 643/1			Prognosezustand			Aufwertung	Fläche m <sup>2</sup>	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert	Wertpunkte		
Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlagen mit geringem Versieglungsgrad	P32	2	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junge Ausbildung	B311	5	3	330	990
<b>Summe</b>								<b>990</b>

C Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Flächennutzung, Bauweise**
- 1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
  - 1.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - 1.3 Straßenbegleitgrün
  - 1.4 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - 1.5 Nur Einzelhäuser zulässig
  - 1.6 Fläche Klarstellungssatzung
  - 1.7 Fläche Einbeziehungssatzung
- 2 Sonstige Planzeichen**
- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 2.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
  - 2.3 Ein-/ Ausfahrtsbereich
- 3 Maßnahmen für Natur und Landschaft**
- 3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 3.2 Baum zu pflanzen
- D Hinweise durch Planzeichen**
- 1. Maßzahl in Meter gemäß Eintrag in der Planzeichnung
  - 2. Flurstücksgrenze mit Flurnummer
  - 3. Bestandsgebäude/ Nebengebäude
  - 4. öffentlicher Mischwasserkanal bestehend
  - 5. Frischwasserleitung
  - 6. Bebauungsvorschlag

D Satzungstext

**§1 Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 770/2, 770/3, 770, 771/1, 768, 769, 767/1, 766/2, 764/5, 764/4, 762/2, 763/2, 761/1/1760, 638/2, 638/, 638, 757, 641, 641/1, 634, 634/4, 648, 648/1, 649, 650, 653/1, 653/2, 654/1, 654/2, 654/3, 655/3, 655/5, 655/4, 656/1, 656, sowie Teilflächen der Flurnummern 32/1, 598, 773, 655, 665, 649/1, 643/1 und 666 Gemarkung Oberdiendorf. Davon werden folgende Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt (blau schraffierte Flächen im Lageplan): Grundstücke mit den Flurnummern 770/2, 770/3, 770, 771/1, 768, 769, 767/1, 766/2, 764/5, 764/4, 762/2, 763/2, 761/1/1760, 638/2, 638/, 638, 757, 641, 641/1, 634, 634/4, 648, 648/1, 649, 650, 653/1, 653/2, 654/1, 654/2, 654/3, 655/3, 655/5, 655/4, 656/1, 656, sowie Teilflächen der Flurnummern 32/1, 598, 773, 655, 665, 649/1, Gemarkung Oberdiendorf. Folgende Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten (rot schraffierte Flächen im Lageplan): Teilflächen der Flurnummern 643/1 und 666 Gemarkung Oberdiendorf

**§2 Bauliche Nutzung**

**§2.1 Art der baulichen Nutzung**  
 Festgesetzt wird ein Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO

**§2.2 Maß der baulichen Nutzung:**  
 §2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO): GRZ 0,4  
 §2.2.2 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 §2.2.3 2 Wohneinheiten je Einfamilienhaus

**§2.3 Bauweise**  
 §2.3.1 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig  
 §2.3.2 Dachform: Satteldach, Walmdach  
 §2.3.3 Wandhöhe: max. 7,50 m über Urgelände

**§2.4 Erschließung**  
 Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Das Schmutzwasser ist an das städtische Kanalnetz im Bereich der Ortsstraße Redling anzuschließen. Die Abfallentsorgung wird wie bisher schon durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald über die öffentliche Straße erfolgen. Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsanlagen erschlossen.

**§2.5 Oberflächenwasser ist, soweit es nicht verdunsten oder auf bepflanzten Freiflächen versickern kann, in geeigneten Behältern/Zisternen mit einer Mindestgröße von 4m<sup>3</sup> zu sammeln. Im Bereich der Klarstellungssatzung kann es, sofern der Sickerst keine Sickermöglichkeit aufzeigt, nur gedrosselt mit 2,5 l/s in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Im Bereich der Einbeziehungssatzung muss das Wasser auf der Fläche versichert oder privat abgeleitet werden. Eine Abstimmung mit der Dienststelle Stadtentwässerung bezüglich der Einleitungsstelle etc. ist vorzunehmen. Erschließungsflächen sind wasserdrucklos zu belagern herzustellen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Die Details sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Dienststelle am Landratsamt Passau zu klären.**

**§2.6 Brandschutz**  
 Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten. Ein Löschwasserstrom von 48 m<sup>3</sup> je Stunde über eine Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist gegeben.

**§2.7 Immissionsschutz**  
 Bezüglich der Lage der einzubeziehenden Flurstücke in direktem Anschluss an die Sportanlagen/ Fußballplatz und Bolzplatz wurde ein Schalltechnischer Bericht erstellt (Firma GeoPlan Nr. S2408090 vom 10.10.2024, siehe Anhang 1 - Begründung zur Satzung). Durch verschiedene Veranstaltungen bei den Sportanlagen kann es zu erhöhten Lärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung kommen. Die Maximalpegel für seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) werden eingehalten. Es wird empfohlen, die zukünftigen Bewohner vor den Veranstaltungen zu informieren. Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen der üblichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden. Auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden

**§2.8 Abstandsflächen:**  
 Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

**§3 Grünordnerische Maßnahmen**  
 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 500 m<sup>2</sup> Freifläche zu pflanzen, die nicht überbauten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Strassen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichtbehinderungen entstehen. Bäume sind aufzuzansen, Sträucher dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Zäune haben einen Bodennabstand von 15 cm einzuhalten, durchlaufende Zaunsockel sind ausgeschlossen.

**§4 Maßnahmen für Natur und Landschaft**

**§4.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen:**  
 Pflanzgrößen:  
 Bäume Hochstamm 3xv 16/18; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> offenen und mindestens 16 m<sup>2</sup> durchwurzelbaren Boden  
 Festgesetzte Baumpflanzungen nach Planzeichen 3.2 sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung im jeweiligen Abschnitt beziehungsweise des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**§4.2 Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff auf Fl.Nr. 666 wird festgesetzt:**  
 Anlage einer Obstbaumreihe junger Ausprägung auf extensiv genutzter Wiese im Komplex mit anschließender Ackernutzung. Die Bäume werden westlich des Geltungsbereichs auf Flurnummer 666 auf einem 6 Meter breiten Streifen als Ortsrandeingerünung gepflanzt.  
 8 Stück Obstbaum-Hochstämme, alte robuste Sorten, Pflanzqualität siehe § 4.1  
 Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff auf Fl.Nr. 643/1 wird festgesetzt:  
 Anlage einer Obstbaumreihe junger Ausprägung auf einer extensiv genutzten Wiese, Breite mind. 6 Meter, 7 Stück Obstbaum-Hochstämme, alte robuste Sorten, Pflanzqualität siehe § 4.1  
 Als Unterwuchs für beide Ausgleichsflächen ist eine extensiv genutzte Wiese anzulegen und 2x im Jahr zu mähen.  
 In den ersten 10 Jahren sind geeignete Maßnahmen zur Anwachs- und Erziehungspflege der Obstbäume durchzuführen. Ausfälle bei den Baumpflanzungen sind umgehend zu ersetzen.  
 Zuständig für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflanzplan nachzuweisen.  
 Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung  
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.  
 Kosten der Maßnahme  
 Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, trägt der Grundstückseigentümer.  
 Maßnahmen:  
 • Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art auf der Ausgleichsfläche  
 • Pflanzung von Obstbäumen gemäß Planzeichnung (Anzahl ist einzuhalten, Lage darf innerhalb der Fläche variieren)  
 • Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem Pfahl-Dreibeck zu sichern, im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen, bei Trockenheit stets ausreichend zu wässern, fachgerecht zu pflegen und wirksam vor Verbiss zu schützen  
 • Pflege der Zwischenbereiche über eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15. Juni sowie ein weiteres Mal Ende September  
 • das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen  
 • Die Ausgleichsfläche muss für Kleintiere zugänglich sein und darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.  
 Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung, spätestens jedoch zwei Jahre nach Ausbruch der Baugrube zu beginnen.  
 Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**  
 Der Stadtenwicklungsausschuss der Stadt Hauzenberg hat in seiner Sitzung vom 06.05.2024 beschlossen für den Bereich "Redling", Gemarkung Oberdiendorf, eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Die Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 BauGB miteinander verbunden. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Hauzenberg Nr. 7 vom 06.08.2024 bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Redling“ in der Fassung vom 17.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2025 bis 08.08.2025 beteiligt.

3. **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
 Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Redling“ in der Fassung vom 17.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2025 bis 08.08.2025 öffentlich ausgelegt.

4. **Satzungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung am xxxx die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Redling“ in der Fassung vom xxxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den xx.xx.2025 .....  
 (Gudrun Donaubaauer 1.Bürgermeisterin) (Siegel)

5. **Ausgefertigt**  
 Das Original dieser Satzung wurde am xx.xx.202x ausgefertigt

Hauzenberg, den xx.xx.2025 .....  
 (Gudrun Donaubaauer 1.Bürgermeisterin) (Siegel)

6. **Inkrafttreten**  
 Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Redling“ wurde im Amtsblatt der Stadt Hauzenberg Nr. x am xxxx bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich. Die Satzung mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Hauzenberg, den xx.xx.2025 .....  
 (Gudrun Donaubaauer 1.Bürgermeisterin) (Siegel)

