



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

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 24.01.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde:
Gemeinde Oberschneiding
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Ewald Seifert

Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0
Fax 09426/8504-33
info@oberschneiding.de

.....
Ewald Seifert
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 Oberschneiding hat in der Sitzung vom 24.01.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

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.

Oberschneiding, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

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

Oberschneiding, den

Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Oberschneiding, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

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

Oberschneiding, den

Der Bürgermeister

1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von einer derzeitigen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich von Taiding.

Eine ca. 1.200 m² große Teilfläche der Flurnummer 11, Gmkg. Niederschneiding zwischen Taiding und Niederschneiding soll für ein geplantes Einfamilienhaus einbezogen werden, wovon innerhalb der Baugrenze max. ca. 560 m² für eine Bebauung zur Verfügung stehen. 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 Taiding. Das nach Westen angrenzende Flurstück ist bebaut.

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 15.04.2025, ohne Maßstab

2. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Oberschneiding stellt die vorgesehene Einbeziehungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Nach Osten sollte keine weitere bauliche Entwicklung stattfinden. Im Süden befindet sich der Irlbach, welcher einen Eignungsraum für Kompensationsmaßnahmen darstellt, der östliche und südliche Bereich ist als Talraum von Fließgewässern dargestellt.

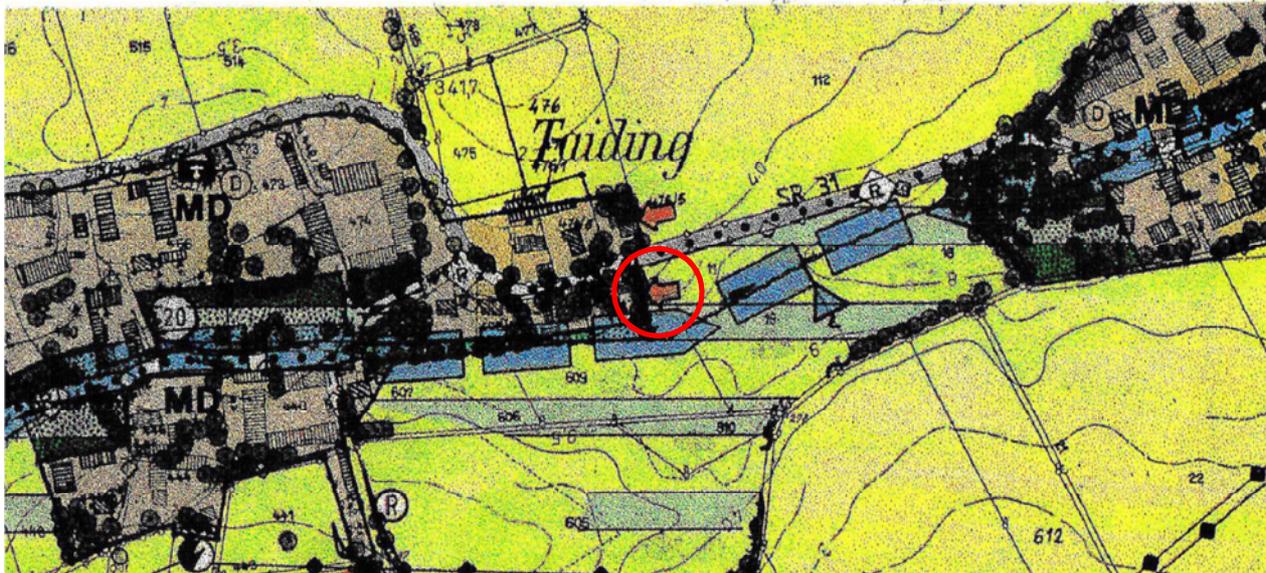


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschneiding – ohne Maßstab

➤ 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 Ende Mai 2025 wurden folgende Arten festgestellt:

Achillea millefolium (Gemeine Schafgarbe), Ranunculus acris (Scharfer Hahnenfuß), Galium album (Weißes Labkraut), 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), Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz) und Poa trivialis (Gemeines Rispengras).

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

Im Süden grenzt unmittelbar der Irlbach mit vereinzelt Gehölzbestand an.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung *anhand einer Geländebegehung* im April 2025 und Mai 2025. Artspezifische 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 Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

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

Eine vorhabensbedingte 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 Straße im Norden 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 vorhabensbedingte Betroffenheit voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter:

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

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte 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 komplett in einem wassersensiblen Bereich (siehe Abb. 5).

Die Flurnummer 11 grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Irlbachs, zum Teil liegt der südliche Bereich des Flurstücks in einem Bereich des HQ extrem.



Abbildung 3: Auszug aus der Karte „HQ extrem“ = blaue Schraffur aus dem BayernAtlas vom 15.05.2025, ohne Maßstab

Gemäß der der vom Ingenieurbüro Ammer, Straubing durchgeführten Hochwasserberechnung (vom 18.12.2020) liegen die südlichen Teile innerhalb dieser Hochwasserfläche (siehe Abbildung 4). Der Geltungsbereich der Satzung wurde daher so gewählt, dass sich dieser komplett außerhalb dieses Überschwemmungsbereiches befindet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

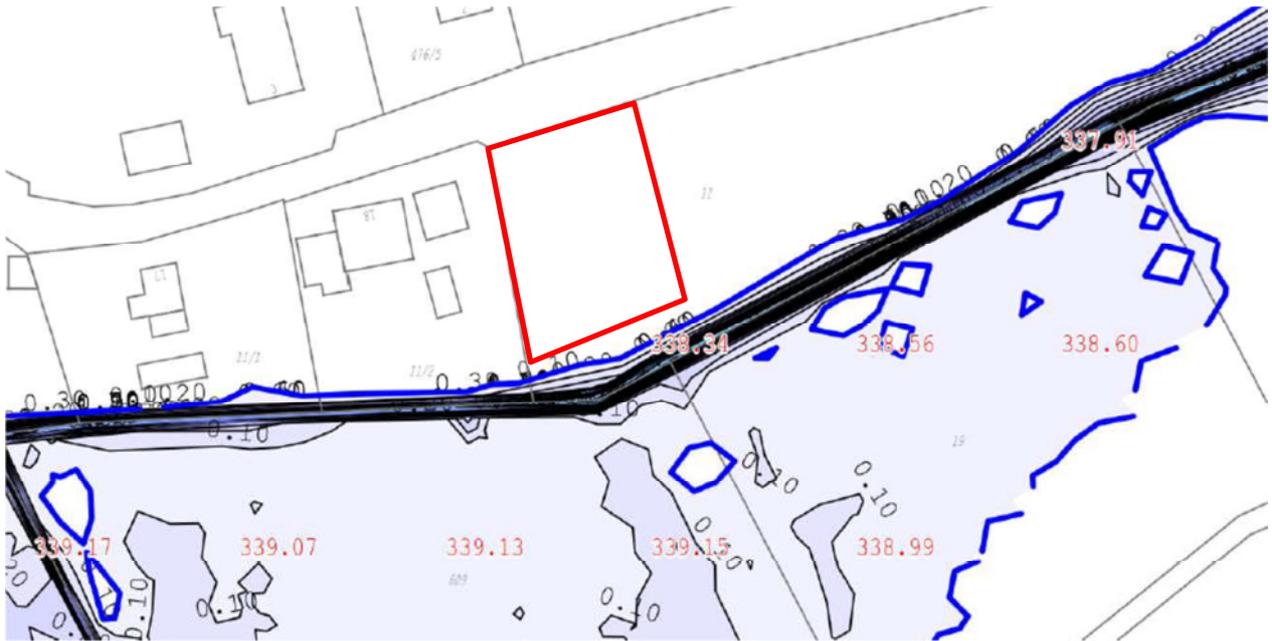


Abbildung 4: Auszug aus der Karte „HQ extrem“ = blaue Schraffur aus dem BayernAtlas vom 15.05.2025, ohne Maßstab



Abbildung 5: Auszug aus der Karte „Wassersensibler Bereich“ aus dem BayernAtlas vom 30.06.2025, ohne Maßstab

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

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

Südwestlich des Planungsareals, in einer Entfernung von ca. 240 m befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7141-0256 (*Siedlungen der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach) und des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Gruppe)*).

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 Denkmalflächen 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 290 m nordwestlich des Planungsbereiches (D-2-78-167-26 (*Kath. Kapelle St. Joseph, dreiseitig geschlossener Satteldachbau und blecherner Dachreiter mit eingeschnürter Zwiebelhaube, 18./19. Jh.; mit Ausstattung.*).

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. Nördlich verläuft die Kreisstraße SR 31, nach Westen ist bereits eine Wohnbebauung mit Privatgarten vorhanden. Unmittelbar südlich verläuft der Irlbach, weiter nach Osten befindet sich ebenfalls eine Grünlandfläche. Im westlichen Teil des Flurstücks befinden sich Entwässerungsleitungen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist vorhanden.

Das Gelände weist eine Neigung nach Süden auf (in Richtung Irlbach), es fällt von ca. 339,5 m ü. NHN auf ca. 338,8 m ü. NHN.



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



Abbildung 7: Blick von Westen nach Osten entlang der Kreisstraße im Norden.



Abbildung +8: Blick von Norden nach Südosten über die geplante EBS-Fläche

➤ **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 Norden verlaufenden Kreisstraße (SR 31). Als Zufahrtsbereich wird eine maximal 14 m breite Fläche ausgehend von der westlichen Grundstücksgrenze definiert.

Die Trinkwasserversorgung durch den Wasserzweckverband Straubing-Land ist im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans zu prüfen. Die Abwasserentsorgung kann

durch das Vorhandenseins eines Schmutzwasserkanals der Gemeinde Oberschneiding 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** „Gäulandschaften im Dungaue“ (064-C) 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 gesamten Dungaubeckens, und insbesondere das der Gäulandschaften, ist kontinental geprägt. Es weist hohe Sommertemperaturen, hohe Jahres- und Tages Temperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter auf. Damit ist es das am stärksten kontinental getönte Klima Bayerns. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 mm, es ist also noch trocken bis mäßig feucht. Insgesamt weist diese naturräumliche Einheit aufgrund ihrer Beckenlage mehr Nebeltage und kalte Tage als die umgebenden Gebiete auf; im Frühling und Sommer werden aber höhere Temperaturen und eine längere Vegetationsperiode erreicht.

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 Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-

Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zitergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als überwiegend Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig (*Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 <https://www.umweltatlas.bayern.de/>*)

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte handelt es sich um lehmige Böden.



Abbildung 9: Ausschnitt aus der Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000, <https://www.umweltatlas.bayern.de/>

Die Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland) wird mit der Klasse: 4 bewertet, die Spanne der Bodenschätzung mit 61-75 als hoch.

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 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen 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 des festgesetzten Hochwassergebietes im Bereich des Irlbaches.
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 Taiding 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 Oberschneiding erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am östlichem Ortsrand von Taiding werden 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, Zufahrten und Hauseingangsüberdachungen sind lediglich außerhalb der nördlichen Baugrenze möglich.
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 nördlichen vorhandenen Kreisstraße beträgt 7,50 m.
4. Eine Unterkellerung ist 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 5°.
8. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot- und Anthrazittönen vorzunehmen. Metaldächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² 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 Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

10. 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 Baugeländes sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, entlang der Grundstücksgrenzen aufgrund der Ortsrandlage jedoch nicht zulässig.

11. 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 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

2. Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist auf mind. 75 % 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 6.1 – Alpenvorland) zu verwenden.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5 %

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- kirsche	Salix purpurea	- Purpurweide
Prunus spinosa	- Schlehe	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

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

4. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
5. Private 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).
6. 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.
7. 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.
8. 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 grundsätzlich 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).

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen.

§ 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 NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² 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 Landrates 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 Wasserwirtschaft 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.

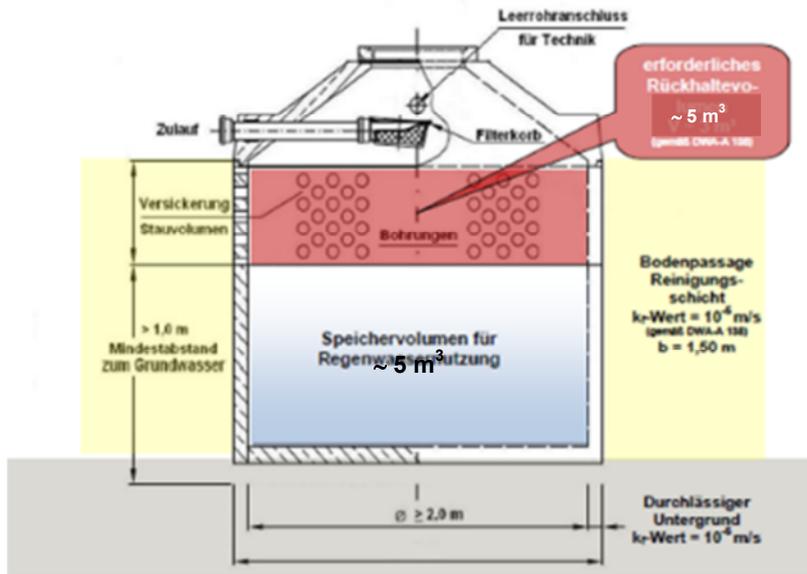
Erfolgt die Ableitung in ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken, so ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

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 Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen 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.

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.

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, AllIMBI 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.

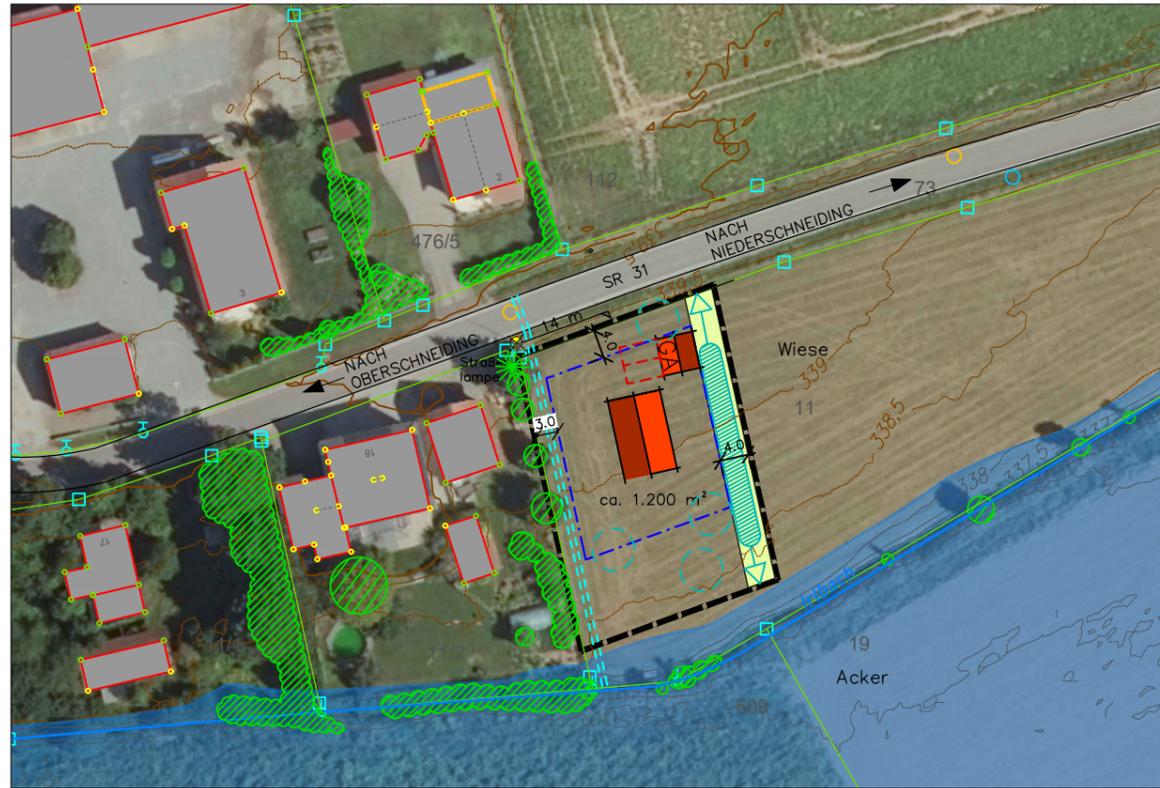
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

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.

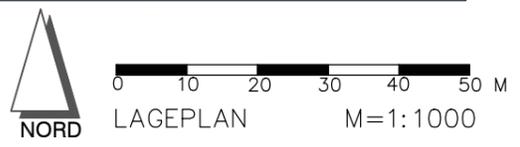
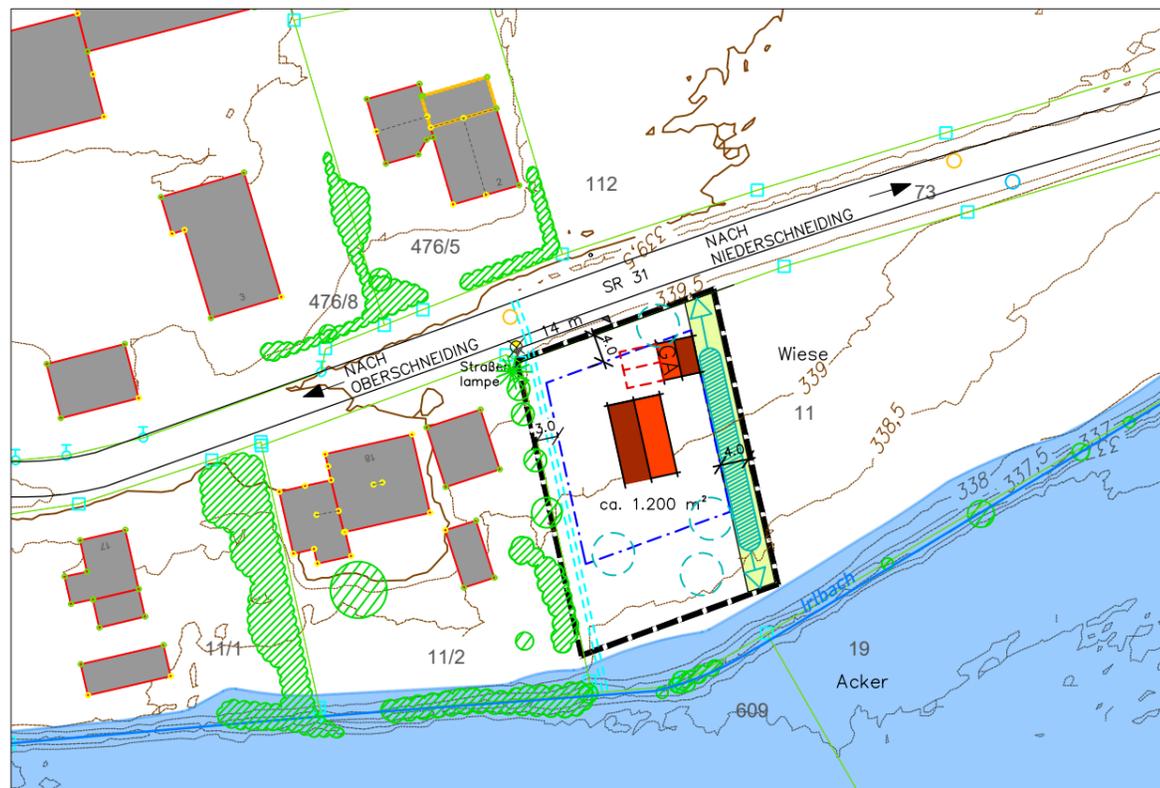
Es sollte insektenfreundliches Licht verwendet und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen sollte verzichtet werden.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "TAIDING OST" MIT LUFTBILD



EINBEZIEHUNGSSATZUNG "TAIDING OST"



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GRZ ≤ 0,30 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM ABGEGRENZTEN TEILBEREICH
- BAUGRENZE § 23 BAUNVO
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG: RANDEINGRÜNUNG BREITE 4M; KEINE ANLAGEN – AUCH KEINE BAURECHTLICH GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN LT. BAY. BAUORDNUNG – ZULÄSSIG.
- GEHÖLZPFLANZUNG MIND. 2-REIHIG AUF MINDESTENS 75 % DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSSSEITE AUS AUTOCHTHONEN GEHÖLZEN (HERKUNFTSGEBIET 6.1 ALPENVORLAN) GEMÄSS ARTENLISTE UND VORGABEN IM SATZUNGSTEXT; 5 % HEISTER, 95 % STRÄUCHER.
- ANPFLANZEN VON LAUB- ODER OBSTBÄUMEN: MIND. 1 EINZELBAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, OHNE STANDORTFESTLEGUNG (HIER: MIND. 4 STCK.)
- BEREICH FÜR GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
- MASSANGABEN IN METERN
- GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG (CA. 1.200 QM)
- HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN, FLURNUMMERN
- GEHÖLZBESTAND INNER- UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- HQ 100 IRLBACH (ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE GEM. HOCHWASSERBERECHNUNG DES IB AMMER VON 2020)
- BESTEHENDES FLIESSGEWÄSSER – IRLBACH
- KANALROHRE (LEITUNGSRECHT AUF FL.NR. 11)
- GEBÄUDEBESTAND
- MÖGLICHES WOHNGEBÄUDE UND GARAGE MIT 5 M TIEFEM STAURAUM

NR. 1			
GEÄNDERT	ANLASS	DATUM	NAMENSZ.

VORHABEN: EINBEZIEHUNGSSATZUNG "TAIDING OST" FL. NR. 11, GMKG NIEDERSCHNEIDUNG GEMÄSS § 34 ABS. 4 ZIFF. 3 BAUGB	PLAN.NR.: /ANLAGE-NR.: 1.0 MASS-STAB: 1:1.000
--	--

ZEICHNUNG: LAGEPLAN M=1:1000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">DATUM</th> <th style="text-align: left;">NAME</th> </tr> <tr> <td>ENTW.: MAI '25</td> <td>HG</td> </tr> <tr> <td>GEZ.: JUNI '25</td> <td>HG</td> </tr> <tr> <td>GEPR.: 22.07.25</td> <td>HG</td> </tr> <tr> <td>PLAN-GR.: 58,0x29,7</td> <td>CM</td> </tr> <tr> <td>PROJ.-NR.: 25-35</td> <td></td> </tr> </table>	DATUM	NAME	ENTW.: MAI '25	HG	GEZ.: JUNI '25	HG	GEPR.: 22.07.25	HG	PLAN-GR.: 58,0x29,7	CM	PROJ.-NR.: 25-35	
DATUM	NAME												
ENTW.: MAI '25	HG												
GEZ.: JUNI '25	HG												
GEPR.: 22.07.25	HG												
PLAN-GR.: 58,0x29,7	CM												
PROJ.-NR.: 25-35													

AUSGEFERTIGT: OBERSCHNEIDUNG, DEN EWALD SEIFERT ERSTER BÜRGERMEISTER	PLANUNG: HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung <small>Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451 Elso-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen info@a-heigl.de www.la-heigl.de</small>
---	--