

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterfrohnstetten



Fassung vom 05.06.2025

1318, 1318/2, 1318/3, 1318/5 TF, 1318/7 TF, 1319 TF, 1320/2 TF, 1320/3, 1322 TF,
1324, 1324/2 TF, 1324/11, 1327, 1328/3, 1344/3 TF, 1370 TF, 1372 TF,
1372/3 TF, 1378/2 TF und 1454/2 TF
Marktgemeinde Hengersberg
Gemarkung Seebach
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Markt
Hengersberg

12. Juni 2025



Christian Mayer
Bürgermeister



Die Marktgemeinde Hengersberg erlässt aufgrund
des § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB,
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
des § 18 Abs. 1 BNatSchG
des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
sowie der Planzeichenverordnung
für den Bereich Unterfrohnhstetten (Gemarkung Seebach) folgende Satzung:

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB handelt es sich um eine sog. verbundene Satzung,
welche klarstellende und ergänzende Funktion aufweist.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterfrohnhstetten

§ 1

Geltungsbereich der Klarstellungssatzung

Die Klarstellungssatzung gilt für die auf beiliegendem Lageplan gekennzeichneten
Grundstücke (Geltungsbereich Klarstellungssatzung) der Gemarkung Seebach.

Fl.-Nrn. 1328/3, 1378/2 TF, 1318/3, 1318/7 TF, 1318, 1320/2 TF, 1320/3, 1318/2,
1324/11, 1327, 1318/5 TF, 1319 TF, 1344/3 TF, 1324 TF, 1322 TF, 1372 TF,
1372/3 TF

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB)
werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Für den Bereich der Klarstellungssatzung gelten die Maßgaben eines
Dorfgebietes (MD) gemäß § 5 BauNVO.

§ 2

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 2 & 3 BauGB werden bebaute Bereiche im Außenbereich als
im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt und die eingegrenzten Teile der
Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Grenzen
werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt
und betreffen 1370 TF, 1324/2 TF, 1454/2 TF und 1324 TF, Gemarkung Seebach.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Zudem ist die Begründung, der
Bestands- und Eingriffsplan sowie der Ausgleichsflächenplan Teil der Satzung.



§ 3

Art der baulichen Nutzung:

Unzulässig sind:

- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 (§ 5 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise:

Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen, beispielsweise Garagen, überschritten werden.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten.

Grundflächenzahl:

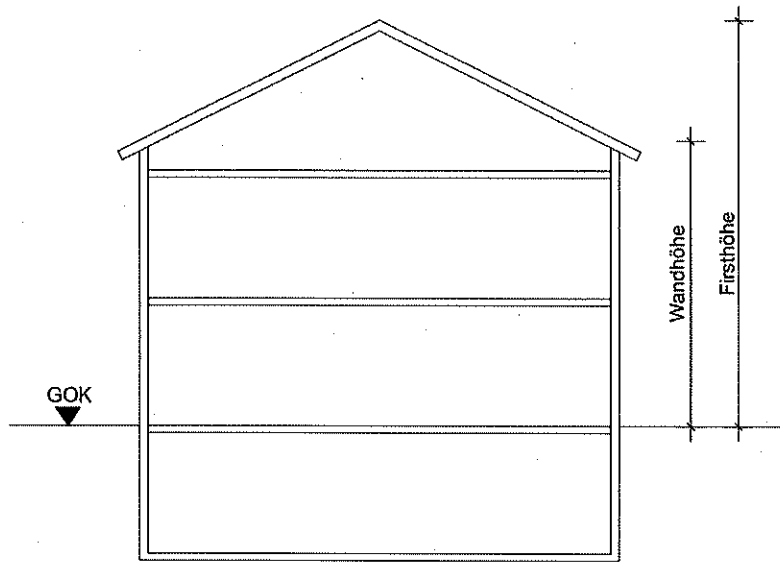
Um den örtlichen Charakter zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,5 festgelegt.

Geschosszahl:

Bei der Errichtung von Neubauten sind in Anlehnung an die umliegende Bebauung maximal 2 oberirdische Vollgeschosse zusammen mit einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

Gebäudehöhe:

Die seitliche Wandhöhe ist talseits auf maximal 7,00 m ab Urgelände festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



Gebäudeform:

Rechteckiger Baukörper. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Erker an Gebäudeecken sind nicht zulässig.

Dachform und Dachdeckung:

Die Hauptgebäude sind als regelmäßiges Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Dachneigung: Satteldach (23° - 33°)

Walmdach (25° - 35°)

Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel rot, grau, braun oder hellanthrazit. In die Dachfläche integrierte oder flach auf dem Dach aufgebrachte Sonnenkollektoren sind ebenso zulässig. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers unzulässig.

Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Solar- und Photovoltaikanlagen:

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen bis max. 0,8 m zulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.



Garagen/Stellplätze:

Dachform: geneigte Dächer. Flachdächer sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen zulässig

Wandhöhe: max. 3,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Zufahrten sind, falls möglich, ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

Geländeveränderung im Planungsgebiet:

Durch geplante Bauarbeiten sind Geländeangleichungen von max. 1,5 m innerhalb 3 m ab Außenwand Hauptgebäude zulässig. Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß in Höhenkoten darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an denen des Grundstücks aufzuzeigen.

Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

§ 4

Wasserwirtschaft / Entwässerung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV) zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Das Schmutzwasser kann der örtlichen Kanalisation zugeführt werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu beseitigen. Dies hat der jeweilige Antragsteller im Einzelgenehmigungsverfahren darzustellen.

Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das



Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächengewässer (TRENOG) sowie der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 sind zu beachten:

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.
- Schächte und Rigolen dürfen nur in Ausnahmefällen und nur für vorgereinigtes Niederschlagswasser errichtet werden.
- Ab 1.000 qm angeschlossener Fläche ist für Niederschlagswassereinleitungen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Auf kleinen Bauparzellen gestaltet sich die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Flächen für eine Versickerungsmulde oft schwierig.
- Versickerungsmulden können nach Frostperioden nicht funktionieren.
- Bei Versickerungen in Hanglagen können die Unterlieger durch Vernässungen betroffen sein.

§ 5

Ökologische Bewertung des Plangebietes im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Ermittlung der Ausgleichsflächen

Ein Ausgleich ist nur die Bereiche der Ergänzungssatzung („Ost“ und „West“) zu erbringen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Dorfgebiet gekennzeichnet. Derzeitig wird diese Fläche zu einem Großenteil als Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Im Umgriff befinden sich im Ergänzungsbereich Ost eine Streuobstwiese im Norden, Wohnbebauung im Westen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Süden. Der Ergänzungsbereich West wird von Wohnbebauung, landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie einiger Gehölzstrukturen umgeben.

Die Einstufung der Schutzgüter sieht daher wie folgt aus:

Arten und Lebensräume:	gering (V331, P42, X11, G11 und P411)
Boden:	gering (geschotterter Boden, Gartennutzung, versiegelte Fläche)
Wasser:	gering (Eintragsrisiko vorhanden)
Klima und Luft:	gering (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, keine Rodungen vorgesehen)
Landschaftsbild:	gering (Ergänzung mit heterogenen Bauformen am Ortsrand)
Mensch:	gering (neuer Wohnraum wird in einem bereits durch Wohnbebauungen geprägten Raum geschaffen)
Kultur und Sachgüter:	gering (kein Bodendenkmal im Geltungsbereich)
Fläche:	gering (Geringe Flächenbeanspruchung, Nutzung von bereits erschlossenem Bauland)

Verbale Argumentation des Ausgleichsbedarfes

Es erfolgt ein Eingriff im Umfang von 3.125 WP in BNT von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, denen nach den vorliegenden konkreten naturräumlichen Gegebenheiten in Ermangelung von hochwertigen Strukturen keine besondere Vernetzungsfunktion für wandernde Tierarten zukommt. Im Bestand befindet sich Verkehrsfläche, Intensivgrünland, Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen, Sonderflächen der Landwirtschaft (Fahrsilo) und Einzelgebäude im Außenbereich. Ein Eingriff in wertvolle Gehölzstrukturen/Wald ist nicht gegeben.



Im Ergänzungsbereich West befinden sich 3 Obstbäume. Diese sind im Falle einer Rodung durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Eine Rodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also Oktober bis Februar) zulässig. Sollte eine Rodung innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, ist dies mit einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden, da aufgrund der intensiven Nutzung keine geeigneten Strukturen im Eingriffsbereich vorhanden sind. In der folgenden Tabelle wird der Eingriff aufgeführt.



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterfrohnhstetten der Marktgemeinde Hengersberg
Fassung vom 05.06.2025

Ergänzungsbereich West
Ost

Bezeichnung Fläche/Teilfläche	AUSGANGSZUSTAND				EINGRIFFS- SCHWERE	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS	
	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- Code	WP	Fläche in m ²		WP-Fläche für Gesamtfläche	Gerundete WP- Werte für Gesamtfläche
1324	V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	V331	2	443	0,50	443,00	443
1324/2	G11 Intensivgrünland	G11	3	885	0,50	1.327,50	1.328
1324	P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	P42	2	272	0,50	272,00	272
1324/2	P411 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft	P411	0	62	0,50	0,00	0
1370	X11 Dorfgebiet	X11	2	1.082	0,50	1.082,00	1.082
Gesamt				2.744		3.124,50	3.125

Ausgleich

Bezeichnung Fläche/Teilfläche	AUSGANGSZUSTAND				ZIELZUSTAND				ERMITTLUNG DES ERBRACHTEN AUSGLEICHS	
	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- Code	WP	Fläche in m²	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- Code	WP	Timelag	Ausgleich in WP	Gerundete WP-Werte für Gesamtfläche
1364 Ergänzungsbereich West	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	310	frischer bis mäßig trockener Standorte (z.B. mit Schlehe, Pfaffenhütchen oder Hasel)	W12	9	0	2.170,00	2.170
1491 Ergänzungsbereich Ost	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	199	einheimischer, standortgerechter Einzelbaum, alte Ausprägung	B313	12	2	1.592,00	1.592
	Gesamt			499					3.762,00	3.762

Durch die Baurechtschaffung zur Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich wird ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **3.125** Wertpunkten notwendig. Die Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Kapitel (§ 6) beschrieben.

Der erforderliche Ausgleich wird auf den Flurnummern 1491 TF und 1364 TF, Gemarkung Seebach erbracht.

Erbrachter Ausgleich	-	Ausgleichserfordernis	=	Überschuss
3.762 WP	-	3.125 WP	=	637 WP

Es entsteht somit ein Ausgleichsüberschuss von **637 WP**

Eine Aufwertung und Verbesserung der Fläche hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange ist durch die Schaffung der Ausgleichsflächen im Rahmen des Vorhabens gegeben und gewünscht.

Sicherung/ Meldung: Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde / Stadt sind, die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist das Landratsamt zuständig.

Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen durch die Genehmigungsbehörde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

§ 6

Grünordnung und Ausgleichskonzept im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind in der nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes des jeweiligen Ergänzungsbereich folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Dabei sind die Ausgleichsflächen den jeweiligen Ergänzungsbereichen zugeordnet. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf zur Abnahme anzuzeigen. Die Entwicklung und Pflege der Maßnahmen haben durch die Bauherren zu erfolgen.

Grünordnung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und -Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine Ersatzpflanzung zulässig (Nachweis und Begründung an Gemeinde erforderlich).

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Pflanzauswahl gemäß Pflanzliste. Je angefangener 300 m² Grünfläche ist mind. Ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Der Ergänzungsbereich Ost ist durch die umliegende Streuobstwiese bereits eingegrünt. Das Flurstück 1324 ist nach Osten zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke einzugrünen. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut (Vorkommensgebiet 3

„Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ ist vorgeschrieben. Pflanzqualitäten und Arten können untenstehender Liste entnommen werden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung ist gegebenenfalls vor Verbiss zu schützen. Nach Anwuchserfolg sind die Schutzmaßnahmen zu entfernen.

Pflanzqualitäten

Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 50 - 100 cm

Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus mongyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus nigricans	Dunkelnder Geißklee
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina (nur Wildherkünfte aus Nahraum)	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung und Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln, Gabionenwänden und vergleichbaren Elementen, sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden zulässig.

Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen.

Ausgleich

Baumrodungen:

Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Sind durch Baumaßnahmen Gehölze betroffen, sind diese mit dem Faktor 1 auszugleichen. Ein entsprechender Ersatz ist der Pflanzliste unter E1 zu entnehmen.

Pflanzung einer Obstbaumreihe (Ausgleichsfläche Ergänzungsbereich Ost)

E1: Der Ausgleich wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf der Flurnummer 1491 TF, Gemarkung Seebach erbracht. Dabei wird ein Einzelbaum bzw. eine Baumreihe aus standortgerechten Obstbäumen im gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von 10 m gepflanzt. In den ersten 10 Jahren sind geeignete Maßnahmen zur Anwachs- und Erziehungspflege der Obstbäume durchzuführen. Es sind nur robuste heimische Sorten zu verwenden. Zudem ist ein Grünland durch Ansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut/Druschgut) zu entwickeln und zu pflegen. Im Bereich des Grünlandes ist die Fläche durch eine 2-schürige Mahd extensiv zu pflegen. In den ersten 5 Jahren ist ein zusätzlicher Schröpfschnitt zur Aushagerung umzusetzen. Gegebenenfalls kann eine Nachsaat durch autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzufahren. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzqualitäten

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, 12–14

Auswahl heimischer Obstbäume

Apfel:	Neukirchener Renette, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour, Gravensteiner, Jakob Lebel, Topaz, Goldparmäne, Ontario, Berlepsch, Roter Boskoop, Glockenapfel
Birne:	Gute Graue, österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Williams Christ, Harrow Sweet, Alexander Lucas
Zwetschge:	Hauszwetschge, Katinka, Haroma
Kirsche:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle

Pflanzliste möglicher Laubbäume:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche

Entwickeln eines Waldmantels (Ausgleichsfläche Ergänzungsbereich West)

E2: Auf der Flurnummer 1364 TF, Gemarkung Seebach (siehe Planzeichnung) soll ein gebuchteter Waldmantel entstehen. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut (Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ oder autochthoner Herkunft nach FoVG) ist vorgeschrieben. Dabei sind Großteils Hasel (mind. 10 %) und beerentragende Gehölze (mind. 30%) verwendet werden. Pflanzqualitäten und Arten können untenstehender Liste entnommen werden. Der Heisteranteil soll 10 % betragen. Die Pflanzung ist gegebenenfalls vor Verbiss zu schützen. Nach Anwuchserfolg sind die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Auf den planlich gekennzeichneten Flächen ist ein Wiesensaum anzulegen. Dies erfolgt, falls noch keine geschlossene Grasnarbe vorhanden ist, durch eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut). Es ist eine Herbstmahd umzusetzen. Bei jeder Mahd sind dabei an jeweils wechselnden Standorten mindestens 20 % der Fläche als Altgras stehen zu lassen. Das Mähgut ist nach jeder Mahd abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist auf der gesamten Fläche zu verzichten.

Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m.

Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 50 - 100 cm

Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus mongyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus nigricans	Dunkelnder Geißklee
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina (nur Wildherkünfte aus Nahraum)	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Auswahl möglicher heimischer Heister (IHei, 1xv, 5 – 7 Triebe, 100 - 150 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke

Hinweise:

- Die Pflege der geplanten Gehölze ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.
- Die Ausgleichsfläche ist vor Ort nachvollziehbar zu kennzeichnen (z.B. durch Pflöcke).
- Auf die Einhaltung der in Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorhaben wird hingewiesen.
- Das vorhandene Gelände ist soweit möglich in seiner Beschaffenheit zu belassen.
- Aufschüttungen, Abgrabungen usw. sind auf den Gebäudeumgriff zur Einbindung in das Gelände zu beschränken.
- Der Boden ist vor Bodenverdichtung und nicht standortgerechten Bodenveränderungen insb. im Bereich außerhalb der Baugrenzen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Geländeübergänge sollten bevorzugt als grüne, bewachsene Böschungen ausgebildet werden; damit kann der Eingriff in das Gelände, den Boden und auch in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Ersatzweise können Trockensteinmauer zugelassen werden. Explizit ausgeschlossen werden sollten Schotterböschungen, Betonsteinringe und andere „Schottergartenelemente“.
- In der Bauphase müssen zudem Eingriffe in die benachbarten Baumbestände (z. B. Wipfelkürzungen im Schwenkbereich eines Krans) sowie die Nutzung der Biotopflächen z. B. für die Lagerung von Baumaterial etc. ausgeschlossen werden.

§ 7

Boden- und baudenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals und in den angrenzenden Vermutungsflächen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Artikel 4-6 BayDSchG sind zu beachten. Sofern im Umfeld von Baudenkmalern (Sichtbeziehung) eine neue Bebauung oder Baumaßnahmen am Bestand geplant sind, so sollen diese, sofern sie bauplanungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig sind, in regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien erfolgen, sowie den historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen entsprechen. Durch die Fortführung der traditionellen Bauweisen werden etwaige Beeinträchtigungen minimiert.

§ 8

Immissionsschutz im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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.

Der Abstand der Baugrenze zur Erschließungsstraße beträgt 5 m. Es kann am gewählten Standort aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens davon ausgegangen werden, dass die für ein Dorfgebiet üblichen Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten werden.

§ 9

Brandschutz im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die Zufahrt zu den Objekten ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen. Als Grundschutz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden, Fließdruck 2,5 bar). Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 150 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (Schutzziel des Art. 12 der BayBO), müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.

Im Rahmen der Brandschutzplanung und -prüfung sind grundsätzlich die Vorgaben der Richtlinie über die „Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14090 in der jeweils gültigen Fassung bindend.

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, muss mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein.

Aufgrund der Art der Nutzung kann ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig sein, die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle greift hier nicht die Belange anderer Fachstellen ein bzw. ersetzt geltende Rechtsvorschriften.

§ 10

Abfallwirtschaft im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die Abfallbehälter können an der bestehenden Erschließungsstraße bereitgestellt werden. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind im Satzungsbereich nicht vorgesehen.

§ 11

Erschließung durch Telekom, Bayernwerk und Gemeindliche Werke Hengersberg

Die folgenden Hinweise der Telekom, Bayernwerk Netz GmbH und Gemeindlichen Werke Hengersberg sind 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.

Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Die Bauweise und die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie die Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort abzustimmen.

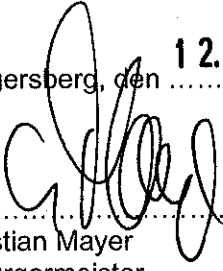
Seit dem 01.01.2020 ist der Einbau von Ein-, bzw. Mehrspartenhauseinführungen Pflicht. Der korrekte und fachgerechte Einbau der Einsparten- bzw. Mehrspartenhauseinführung liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Dem Bauwerber ist es grundsätzlich freigestellt, Produkte über die Gemeindlichen Werke Hengersberg oder alternativ über den Fachhandel zu beziehen. Beide Varianten müssen zwingend die Anforderungen nach DIN 18322 beziehungsweise nach Technischen Regeln DVGW VP 601 erfüllen.

Jedes zu versorgende Gebäude bekommt grundsätzlich einen eigenen Wasseranschluss sowie die Leerrohre für den Breitbandanschluss. Die Lage des Hausanschlussraumes muss mit den Gemeindlichen Werken Hengersberg abgesprochen werden.

§ 12

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hengersberg, den **12. Juni 2025**


.....
Christian Mayer
1. Bürgermeister

