# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Erläuterung zur Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Zahl der Vollgeschosse

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,8 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 0,3 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o — offene Bauweise

3.2 ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze.

4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsfläche öffentlich

4.2 Verkehrsfläche privat

5. Grünflächen

5.1 Grünfläche öffentlich

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

6.1 Pflanzgebot für Bäume. Siehe textliche Festsetzungen § 4 m).

6.2 Pflanzgebot für Sträucher. Siehe textliche Festsetzungen § 4 m).

7. Sonstige Planzeichen

7.1 3,0 — Massangabe.

7.2 1, ca. 546 m² — Nummer Bauparzelle mit Flächengröße

7.3 Geltungsbereich der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Kellerfeld".

# II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 02/2024)

1.1. Flurgrenze

1.2. 398 — Flurstücksnummer

1.3. Wohngebäude (mit Hausnummer)

1.4. Nebengebäude

2. Sonstige Darstellungen

2.1. Bebauung, Skizze unverbindlich.

2.2 6942-0444-020 Hecke naturnah — Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung

2-3 — 585,00 — 1,0 m -Höhenschichtlinie. Auswertung DigitaleGeländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung

2.4 Grenze der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung "Kellerfeld sowie der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Kellerfeld""

# LAGEPLAN SATZUNG M 1 : 1.000

# III. SATZUNG

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Straßkirchen folgende Satzung:

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

Die Festsetzungen gemäß § 2 und § 3 sowie die Hinweise nach § 4 gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Kellerfeld".

## § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3 Festsetzungen

Festsetzungen durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt I. Planliche Festsetzungen.

Festsetzungen durch Text:

a) Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse: II

c) Bauweise: offene Bauweise,
es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Abstandsflächen: Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (AFS) der Gemeinde Straßkirchen vom 02.02.2021.

d) Zahl der Wohneinheiten: Einzelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Doppelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

e) Mindestgröße Grundstück: Die Grundstücksgröße muss im Fall der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 m², bei Doppelhaushälften mindestens 350 m² betragen.

f) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Gebäude 6,80 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdach mit der Oberkante der Attika.
Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

g) Firstrichtung: frei wählbar.

Dachformen: Satteldach (SD) 15° - 30°
Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) 15° - 30°
Pultdach (PD) 10° - 20°
Flachdach (FD) bis max. 5° ist nur in 2. Reihe ab einer Tiefe von 15 m zur Oberen Dorfstraße zulässig.

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.
Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen.

Dachgauben: Die Zulässigkeit richtet sich nach der Satzung über die Regelung von örtlichen Bauvorschriften (Dachgaubensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

h) Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Auf Flachdächern ist eine Aufständerung zulässig, die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der Attika nicht überschreiten. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

i) Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern:
Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn zur Angleichung besteht. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,5 m über geplantem Gelände zulässig. Ausführung als Natursteinmauer, Trockenmauer oder begrünte Betonstützwände. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die Höhen der geplanten Gelände- veränderungen (z.B. Auffüllung, Abgrabung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

j) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

k) Grundstückseinfriedungen:
Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m sowie Hecken aus Laubgehölzen. Sockelmauern oder Streifenfundamente sind zur Einfriedung unzulässig, es sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind entlang der zur Oberen Dorfstraße orientieren Grundstücksseite Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m ab Urgelände, wenn sie mit einem Grenzabstand von mindestens 2,0 m errichtet werden. Die Mauern sind straßenseitig durchgehend mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

l) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der jeweils gültigen Satzung über die Anzahl und Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) nachzuweisen.

m) Grünordnung

Pflanzgebot für Bäume:
Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.2 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12-cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

| | | |
|---|---|---|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Malus sylvestris | - | Wild-Apfel |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraster | - | Wild-Birne |

*(Bei Obstbäumen wird zur Standorteignung eine Beratung durch den Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen)*

Pflanzgebot für Sträucher:

Entlang der südöstlichen Parzellengrenzen der Parzellen 2 und 3 sind nach planlicher Festsetzung 3.3 auf 75 % der Grenzlänge 2- reihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden. Pflanzabstand der Reihen 1,0 m, Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 2 Sträucher:

| | | |
|---|---|---|
| Cornus sanguinea | - | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus laevigata | - | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | - | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Rosa spec. | - | Wildrosen |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - | Roter Holunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Gewöhnlicher Schneeball |

n) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

## § 4 Hinweise

Hinweise durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt II. Planliche Hinweise.

Hinweise durch Text:

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

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. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Artikel 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücke einzuhalten.

b) Hinweise des Stromversorgers:
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. 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.

c) Brandschutz:
Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Feuerwehrzufahrt:
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 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 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. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter 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 gemäßDIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW- zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

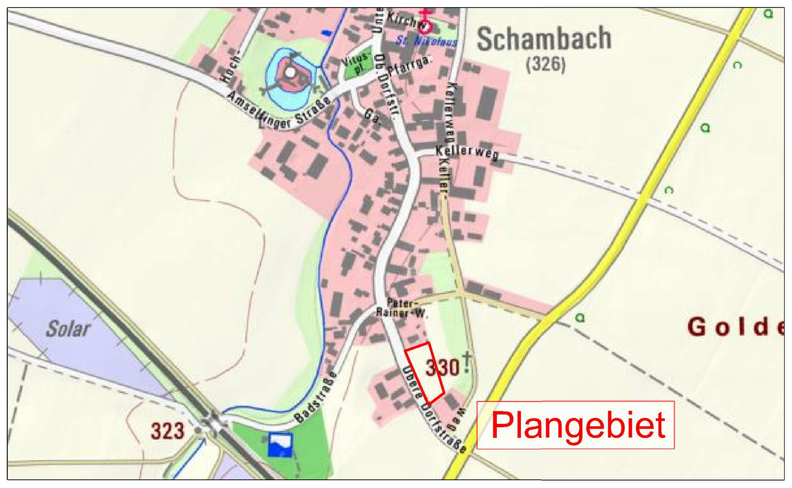
d) Wasserwirtschaft:
Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (z. B. Zisternen mit 5 m³ Volumen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Straßkirchen zu informieren.
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. 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.
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 verständigen.
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.

e) Bodenschutz:
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, §7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

f) Abfallwirtschaft:
Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN




# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Straßkirchen hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.06.2024 die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde Straßkirchen hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 24.06.2024 gem. §3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Absatz 1 BauGB)
Die Gemeinde Straßkirchen hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Straßkirchen hat am __.__.2024 den Entwurf sowie die Begründung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom __.__.2024 gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Ortsabrundungssatzung wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Straßkirchen hat die Ortsabrundungssatzung mit Begründung in der Fassung vom __.__.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2024 als Satzung beschlossen.

Straßkirchen, den .....
(Dr. Ch. Hirtreiter, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Straßkirchen, den .....
(Dr. Ch. Hirtreiter, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Absatz 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Straßkirchen, den .....
(Dr. Ch. Hirtreiter, 1. Bürgermeister)


mks Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de


## GEMEINDE STRAßKIRCHEN - ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "SCHAMBACH - KELLERFELD" - 2. ÄNDERUNG - nach § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB

| | |
|---|---|
| PLANART: **VORENTWURF** | PLANNUMMER: B 1.0 |
| BAUORT \| PROJEKT: Ortsabrundungssatzung "Schambach - Kellerfeld" n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB **- 2. ÄNDERUNG -** | PROJEKTNUMMER: 2024-07 |
| | LANDKREIS \| STADT: Straubing-Bogen |
| VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Straßkirchen, Kirchplatz 7, 94342 Straßkirchen | REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern |
| | MAßSTAB: 1:1.000 |
| DARSTELLUNG: Lageplan Satzung mit Festsetzungen / Hinweise | PLANGRÖßE: 58 x 80 cm |
| BEARBEITET: al; GEZEICHNET: al; PLANVERFASSER: Bayerische Architektenkammer K.d.ö.R. LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 1/5 420 | DATUM: Vorentwurf vom 24.06.2024 |