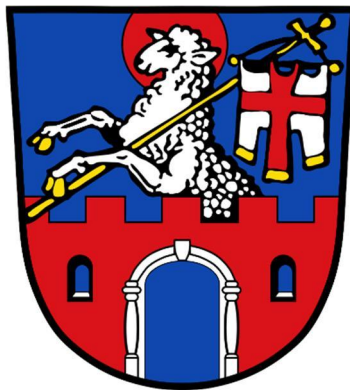


# **Ergänzungssatzung Untergessenbach**

**Gemarkung Langenamming**



**Fassung vom 16.05.2023**

Stadt Osterhofen  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **Ergänzungssatzung** **Untergessenbach**

Die Stadt Osterhofen erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) folgende Ergänzungssatzung.

### **§ 1** **Geltungsbereich**

Die im beiliegenden Lageplan (M = 1:1.000) gekennzeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ort Untergessenbach einbezogen. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich erbracht.

Der Plan „Bestand- und Eingriffsplan“ vom 16.05.2023 sowie „Lageplan“ vom 16.05.2023 jeweils vom Büro GeoPlan, der immissionstechnische Bericht der Firma IFB Eigenschenk GmbH vom 01.09.2022, eine geotechnische Stellungnahme des Büros Geoplan GmbH vom 04.05.2023 und das Entwässerungskonzept zum Niederschlagswasser des Büros Geoplan GmbH vom 05.05.2023 sind Bestandteil dieser Satzung.

Betroffen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Langenamming.  
Fl.Nr. 597 und 600 (TF)

### **§ 2** **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### § 3 Festsetzungen

#### Bauweise:

Die Grundflächenzahl GRZ orientiert sich an den Werten für Dorfgebiete an 0,6 gem. § 17 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

#### Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten.

#### Nebengebäude (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen):

Innerhalb der Baugrenze und der rot gekennzeichneten Bereiche ist die Anlage von Nebengebäuden zulässig, welche nicht der Wohnnutzung dienen.

Dachform: geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, Walmdach), Flachdächer sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeanbauten zulässig.  
Wandhöhe: max. 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,0 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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.

#### Solar- und Photovoltaikanlagen:

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.
- Eine Volleindeckung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ist zulässig.

#### Geländeveränderung im Planungsgebiet:

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.

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauarbeiten sind Geländeangleichungen von max. 1,5 m zulässig.

Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen 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 Grünordnerische Maßnahmen**

Der Erhalt und Pflege der vorhandenen Heckenstrukturen auf Flurnummer 600, Gemarkung Langenamming außerhalb des Baufeldes ist vorgesehen. Ein abschnittsweises auf den Stock setzen ist zulässig.

Pro Bauparzelle bzw. Hauptgebäude sind 3 heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, 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, Kirschlorbeer und Wachholder) sind nicht zulässig.

## § 5 Ausgleich für die Natur

Bei der geplanten Bauparzelle der Ergänzungssatzung handelt es sich um Acker und strukturarmen Privatgarten. Auf Flurstück 600 sind bereits Gehölzstrukturen im Osten und Süden vorhanden. Diese werden erhalten und sind von Bebauung freizuhalten. Im Umgriff grenzt der Geltungsbereich im Süden und Westen an Wohnbebauung und im Norden und Osten an Erschließungsstraßen an. Im weiteren Umgriff befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Zur Ausgleichsermittlung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021)“ verwendet. Aufgrund der verschiedenen Wertigkeiten der Biotopnutzungstypen A11 (intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation/Wechselgrünland – 2 WP) und P21 Privatgarten und Kleingartenanlagen- Strukturarm – 5 WP) werden die auszugleichenden Wertpunkte gemittelt.

### Eingriff:

Der Ausgleichsbedarf wird pro Parzelle aufgeteilt und im Folgenden dargestellt.

#### Parzelle 1

Lage	Ausgangszustand			Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Fl.Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Gemittelte WP	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Gerundete WP für Gesamtfläche
600 TF	P21 Privatgarten und Kleingartenanlagen. Strukturarm	3	594	0,6	1.069

Es ist ein Ausgleichsbedarf von 1.069 WP erforderlich.

#### Parzelle 2

Lage	Ausgangszustand			Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Fl.Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Gemittelte WP	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Gerundete WP für Gesamtfläche
597	A11 intensiv bewirtschaftete Äcker	3	1.043	0,6	1.877

Es ist ein Ausgleichsbedarf von 1.877 WP erforderlich.

### Ausgleich:

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Geltungsbereich erbracht. Ein Teil des Ausgleichsbedarf der Flurnummer 600 wird auf der gekennzeichneten Fläche auf Flurnummer 597 erbracht.

Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft hat durch Anlage/Anpflanzung der dargestellten Ausgleichsfläche zu erfolgen.

### Parzelle 1

Aufgrund der zu erhaltenden und entwickelnden Hecke im Süden und Osten des Flurstücks mit der Fl. Nr. 600 ist es erforderlich, einen Teil des Ausgleichsbedarfs auf dem Nachbarflurstück 597 in Form einer Streuobstwiese zu erbringen.

TEILFLÄCHE	AUSGANGSZUSTAND			ZIELZUSTAND			AUSGLEICH
	<i>Biotop- und Nutzungstyp</i>	<i>WP</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Biotop- und Nutzungstyp</i>	<i>Biotop-Code</i>	<i>WP</i>	
597	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	49	B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)	B441	12	441
600	P21 Privatgarten und Kleingartenanlagen, strukturararm	5	137	B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)	B441	12	822
	<b>Gesamt</b>		<b>186</b>				<b>1.263</b>

Der Ausgleichsbedarf von 1.069 WP wird mit den geplanten Maßnahmen mit 1.263 WP ausgeglichen. Der Überschuss ist gewünscht, um einen sinnvollen Umfang einer Ausgleichsfläche zu schaffen, die ein ökologisches Potential aufweist.

### Parzelle 2

Der Ausgleich findet wie im Plan gekennzeichnet auf demselben Flurstück wie der Eingriff auf Flurnummer 597 statt.

TEILFLÄCHE	AUSGANGSZUSTAND			ZIELZUSTAND			AUSGLEICH
	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop-Code	WP	Gerundete WP-Werte für Gesamtfläche
597	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	210	B112 Mesophile Gebüsche/Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	B112	10	1.680
597	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	122	B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)	B441	12	1.098
<b>Gesamt</b>			<b>332</b>				<b>2.778</b>

Der Ausgleichsbedarf von 1.877 WP wird mit den geplanten Maßnahmen mit 2.778 WP ausgeglichen. Der Überschuss ist gewünscht, um einen sinnvollen Umfang einer Ausgleichsfläche zu schaffen, die ein ökologisches Potential aufweist.

#### Entwicklung einer Streuobstwiese mit robusten heimischen Obstbäumen (137 m<sup>2</sup>/ 822 WP)

**E1:** Auf dem Flurstück 600 entsteht eine Streuobstwiese mit 3 robusten heimischen Obstbäumen (Pflanzabstand min. 8 m). In den ersten 10 Jahren sind geeignete Maßnahmen zur Anwachs- und Erziehungspflege der Obstbäume durchzuführen. Es sind nur robuste heimische Sorten zu verwenden.

#### *Pflanzqualität:*

Hochstamm 3xv, mDb, Stü 12-14.

#### *Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:*

Apfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle

Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland anzustreben. In den ersten 5 Jahren ist zur Aushagerung eine 3- bis 4-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren ist die Mahd auf zweimal pro Jahr zu reduzieren (Schnitthöhe 10 cm). Nach 5 Jahren ist die Mahd auf zweimal pro Jahr zu reduzieren. Dann ist eine Artenanreicherung durch Nachsaat (autochthones, krautreiches Saatgut der Herkunftsregion 16, oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Der Einsatz von Schlegelmähern ist nicht zulässig. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist unzulässig.

### Entwicklung einer Streuobstwiese mit robusten heimischen Obstbäumen (insgesamt 171 m<sup>2</sup>/ 1.539 WP)

E2: Fl. Nr. 597 TF (49 m<sup>2</sup>/ 441 WP) (Ausgleich für Fl. Nr. 600)

E3: Fl. Nr. 597 TF (122 m<sup>2</sup>/1.098 WP)

Auf den Flurstücken 597 und 600 entsteht eine Streuobstwiese mit insgesamt 5 robusten heimischen Obstbäumen (Pflanzenabstand min. 8 m). In den ersten 10 Jahren sind geeignete Maßnahmen zur Anwachs- und Erziehungspflege der Obstbäume durchzuführen. Es sind nur robuste heimische Sorten zu verwenden.

#### *Pflanzqualität:*

Hochstamm 3xv, mDb, Stu 12-14.

#### *Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:*

Apfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle

Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland anzustreben. In den ersten 5 Jahren ist zur Aushagerung eine 3- bis 4-malige Mahd durchzuführen. Dann ist eine Artenanreicherung durch Nachsaat (autochthones, krautreiches Saatgut der Herkunftsregion 16, oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Der Einsatz von Schlegelmähern ist nicht zulässig. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist unzulässig.

### Entwickeln von Heckenstrukturen aus autochthonen Gehölzen (174 m<sup>2</sup>/ 1.392 WP)

E4: Zur Eingrünung ist eine Hecke im Osten des Grundstücks mit der Fl. Nr. 597 mit einem Pflanzenabstand von 1,5 x 1,0 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Um der Entwicklung einer heimischen Heckenanlage Rechnung zu tragen, sind autochthone Pflanzen zu verwenden. Es sind min. 3-5 Stück einer Art und min. 3 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist unzulässig.

#### *Pflanzqualität:*

Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm



Die Gehölze sind aus folgender Pflanzliste zu entnehmen:

Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder

Es wird insgesamt ein Ausgleich von 4.041 WP erbracht. Dies liegt über dem geforderten Bedarf von 2.946 WP. Der Überschuss ist gewünscht, um einen sinnvollen Umfang einer Ausgleichsfläche zu schaffen, die ein hochwertiges ökologisches Potential aufweist. Der notwendige Ausgleichbedarf wird somit erfüllt.

Die Flächen sind spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode anzulegen/anzupflanzen bzw. ab diesem Zeitpunkt entsprechend der Festsetzung zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen sind durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Deggendorf, Untere Naturschutzbehörde) zu sichern.

Nähere Ausführungen zum Ausgleich finden sich im „Lageplan Maßnahmen“, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### **Sonstige grünordnerische Maßnahmen:**

#### Erhalt und Entwicklung von Heckenstrukturen (600 TF)

E5: Die vorhandene Heckenstruktur auf dem Flurstück 600 wird um eine weitere Heckenreihe ergänzt. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Um der Entwicklung einer heimischen Heckenanlage Rechnung zu tragen, sind autochthone Pflanzen zu verwenden. Es sind min. 3-5 Stück einer Art und min. 3 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist unzulässig.

#### *Pflanzqualität:*

Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm

Die Gehölze sind aus folgender Pflanzliste zu entnehmen:

Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder

## § 6

### Wasserwirtschaft / Entwässerung

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

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die angrenzende Versorgung der Stadtwerke Osterhofen gegeben.

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.

Zum Bauantrag ist eine Wasserrechtliche Genehmigung zur Beseitigung des Niederschlagswassers einzuholen.

Bei der Einleitung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.

Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf. Die Vorgaben aus dem Wasserrechtsbescheid sind entsprechend einzuhalten.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden

Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

## **§ 7 Immissionsschutz**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Die pink gekennzeichnete Linie zeigt einen Abstand von 20 m zur Staatsstraße. Dieser wird mindestens von Bebauung freigehalten.

Gemäß dem beigefügten immissionstechnischen Bericht zeigt die durchgeführte Prognoseberechnung, dass an dem geplanten Wohnhaus weder tags noch nachts mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenlärm zu rechnen ist. Demnach sind ausreichend geschützte Außenwohnverhältnisse (Terrasse, Balkon, etc.) vorhanden.

Auf Basis der im Gutachten durchgeführten Berechnungen wird empfohlen gemäß dort stehender Tabelle (Anhang 4, Kapitel 9.2) die daraus resultierenden, erforderlichen Mindestschalldämmmaße für Außenfassaden schützenswerter Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) einzuhalten. Aus gutachterlicher Sicht wird jedoch empfohlen, die resultierenden Schalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen.

Die hellgrün gekennzeichnete Linie zeigt eine Isolinie, ab dieser die zulässigen Lärmkontingente unterschritten werden.

Ein Nachweis wird im jeweiligen Einzelbauvorhaben erbracht.

## **§ 8 Brandschutz**

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 Grundsatz an Löschwasser sind 48 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m<sup>3</sup> Entnahmewert nach 2 Stunden). Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem

örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

## **§ 9**

### **Abfallwirtschaft**

Die Abfallbehälter können an der bestehenden Erschließungsstraße Fl. Nr. 596 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.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Osterhofen, .....

Frau Liane Sedlmeier  
1. Bürgermeisterin

