



- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Geltungsbereich Klärstellungssatzung
  - Geltungsbereich Ergänzungssatzung
  - Baugrenze
  - mögliche Parzellengrenze
  - Ortsrandbereich: 5 m breite Pflanzfläche, Pflanzungen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, innerhalb des Ortsrandbereiches sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie) sowie eine intensive Gartennutzung nicht zulässig.
  - Pflanzung von mind. 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Laubgehölze im Pflanzabstand von 1,2 m bis 1,5 m (Arten gem. Artenliste unter § 3), Mindestpflanzqualität: = Heister u. vStr
  - Umgriff der Ausgleichsflächen
  - Neuanlage / Entwicklung von Extensivgrünland
  - Baum zu erhalten

**PRÄAMBEL**

Der Markt Schöllnach erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 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 verbundene Klärstellungs- und Ergänzungssatzung:

**§ 1**  
Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 24.05.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3**  
Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ: max. 0,35

Wandhöhe: max. 6,90 m ab natürlichen Gelände

Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach

Dachneigung: 18° bis 38°, max. 30° bei zwei Vollgeschossen.

Grünordnung: Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Grenzen (Ortsrandeingrünung) zur freien Landschaft sind auf mindestens 70 % der Länge mit zweireihigen Wildstrauchhecken zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 20 % aus Baumarten bestehen.

Geeignete Gehölze hierfür sind:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. -beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

**Abstandsflächenregelung:** § 4 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

**Einfriedigungen:** § 5 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** § 6 Einfriedigungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 10 cm zum Gelände auf.

Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt.

Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.

Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m im näheren Umgriff der Wohngebäude bzw. Garagengebäude, ausgehend von der natürlichen Geländeoberkante, zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Pflanzringe jeglicher Art zur Böschungssicherung sind unzulässig.

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

Das anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig über die belobte Bodenschicht auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

**Eingriffsregelung:** § 7 Die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Büros SO+ vom 06.02.2019 ist Bestandteil der Satzung. Die Maßnahmen zur Vermeidungs- und Minimierung sind verbindlich zu beachten.

Der Eigentümer der nach der Eingriffsregelung für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücks muss spätestens mit Inkrafttreten der Satzung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Deggendorf - Untere Naturschutzbehörde, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast notariell bestellen und ins Grundbuch eintragen lassen, in der sie sich verpflichten, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die der Eingriffsregelung widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf den dienenden Grundstücken alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffsregelung erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

**Ausgleichsmaßnahme:** § 8 Für die Maßnahmen zur Kompensation wird auf der Flur-Nr. 1284/3 der Gmkg. Schöllnach eine 2.134 m<sup>2</sup> große Teilfläche gemäß Lageplan ab Baubeginn zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche ist ab Baubeginn dauerhaft bereitzustellen. Erforderliche Pflege- / bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind ab Satzungserslass 25 Jahre lang durchzuführen.

Das vorkommende Intensivgrünland wird für eine Dauer von 3 Jahren durch eine dreimalige Mahd im Jahr (Mähzeitpunkte zwischen 15.6. und 15.09.) mit Mähgutabfuhr ausgemagert.

Anschließend wird die Ausgleichsfläche dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr (Mähzeitpunkte zwischen 15.06. und 15.09.) mit Mähgutabfuhr gepflegt. Ein jährlich wechselnder Brachstreifen (ca. 10 % der Ausgleichsfläche) ist zu belassen. Eine Düngung der Ausgleichsfläche und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Grenzpunkte der Ausgleichsfläche sind durch Auspflocken kenntlich zu machen

Der Eigentümer der nach der Eingriffsregelung für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücks muss spätestens mit Inkrafttreten der Satzung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Deggendorf - Untere Naturschutzbehörde, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast notariell bestellen und ins Grundbuch eintragen lassen, in der sie sich verpflichten, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die der Eingriffsregelung widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf den dienenden Grundstücken alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffsregelung erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

**§ 9**  
Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich des Baugrundstückes zu versickern.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepuffeter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- 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.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENÖG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.

- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt.
- Nach Frostperioden können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung gewährleistet.

**§ 10**  
Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

**§ 11**  
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Schöllnach hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der verbundenen Klärstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der verbundenen Klärstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der verbundenen Klärstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schöllnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die verbundene Klärstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Schöllnach, den .....

Alois Oswald (1. Bürgermeister) (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zur verbundenen Klärstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die verbundene Klärstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die verbundene Klärstellungs- und Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schöllnach, den .....

Alois Oswald (1. Bürgermeister) (Siegel)

Die Begründung i.d. Fassung vom ..... sowie die Abhandlung der Eingriffsregelung vom ..... sind Bestandteil der Satzung.

**VERBUNDENE KLÄRSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "HIRT"**

MARKT SCHÖLLNACH  
LKRS. DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

SATZUNGSFASSUNG VOM 17.04.2019

**ÜBERSICHT**  
M 1:25.000

**PLANINHALT**

SATZUNGSFASSUNG

**PLANUNG**

PROJ.-NR.	451
PLAN.-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	17.04.2019

**ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT**

**SO+**

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL jseidl@soplus.de

ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL aortner@soplus.de