

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lalling 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 Ergänzungssatzung:

§ 1

Zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kapfing werden am südöstlichen Ortsrand Grundstücksflächen in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Die Grenzen der Ergänzung sind entsprechend der Darstellung des Lageplans M 1:1000 festgelegt. Der Lageplan 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, des Geländes und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ:	max. 0,5
Wandhöhe:	max. 6,70 m ab natürlichen Gelände
Gebäudegestaltung:	Das Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite muss mindestens 1,1 zu 1,0 betragen.
Dachform:	Satteldach oder Walmdach in gedeckten matten Rot-, Braun- oder Grautönen.
Dachneigung:	18° bis 38°, max. 30° bei zwei Vollgeschossen.
Geländegestaltung:	Das natürliche Gelände ist in seiner Beschaffenheit soweit möglich zu belassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen muss das Gelände jedoch auf das natürliche Niveau angeglichen werden.  Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt. Pflanzringe jeder Art sind zur Böschungssicherung unzulässig. Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung.
Grünordnung:	Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (alte Obstbaumarten) 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 10 % 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.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntblaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) ist unzulässig.

Einfriedungen:	Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Abstandsflächenregelung:	§ 4 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	§ 5 Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang sowie in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt. Zu verwenden sind: Granitpflaster, graues Betonpflaster mit breiter Rasen- und Splittfuge, Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken.  Wasser- und luftdurchlässige Beläge wie Asphalt und Beton sind nicht zulässig.  Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.  Das natürliche Gelände ist in seiner Beschaffenheit zu belassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m im näheren Umgriff der Wohngebäude bzw. Garagengebäude, ausgehend von der natürlichen Geländeoberkante, zulässig.  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 Holzweigen, Bachtälern, Waldränder u.a.  Für Auffüllungen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald" ist unabhängig von deren Art und Umfang gemäß § 6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung eine naturschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf einzuholen. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets kann bei der Verwaltungsgemeinschaft Lalling oder beim Landratsamt Deggendorf eingesehen werden. Für den Umgriff des Geltungsbereichs wurde sie in den Lageplan zur Satzung übertragen.
Eingriffsregelung:	§ 6 Die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Büros SO+ ist Bestandteil der Satzung. Die Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung sind verbindlich zu beachten. Entsprechende Maßnahmen zur Kompensation sind im Lageplan festgesetzt. Die Maßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

§ 10

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

§ 11

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und zur Erschließung.

§ 12

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Lalling hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der 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 Ergänzungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Lalling hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... die Ergänzungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt  
  
Lalling, den .....
- Josef Streicher (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 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 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.  
  
Lalling, den .....
- Josef Streicher (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Die Begründung i.d. Fassung vom ..... sowie die Abhandlung der Eingriffsregelung i.d. Fassung vom ..... sind Bestandteil der Satzung.



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.

§ 7

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten soll weitestgehend im Bereich des Baugrundstückes zur Versickerung gebracht werden.

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, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter 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 (TRENÖGW) 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, TRENÖGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, 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.

§ 8

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

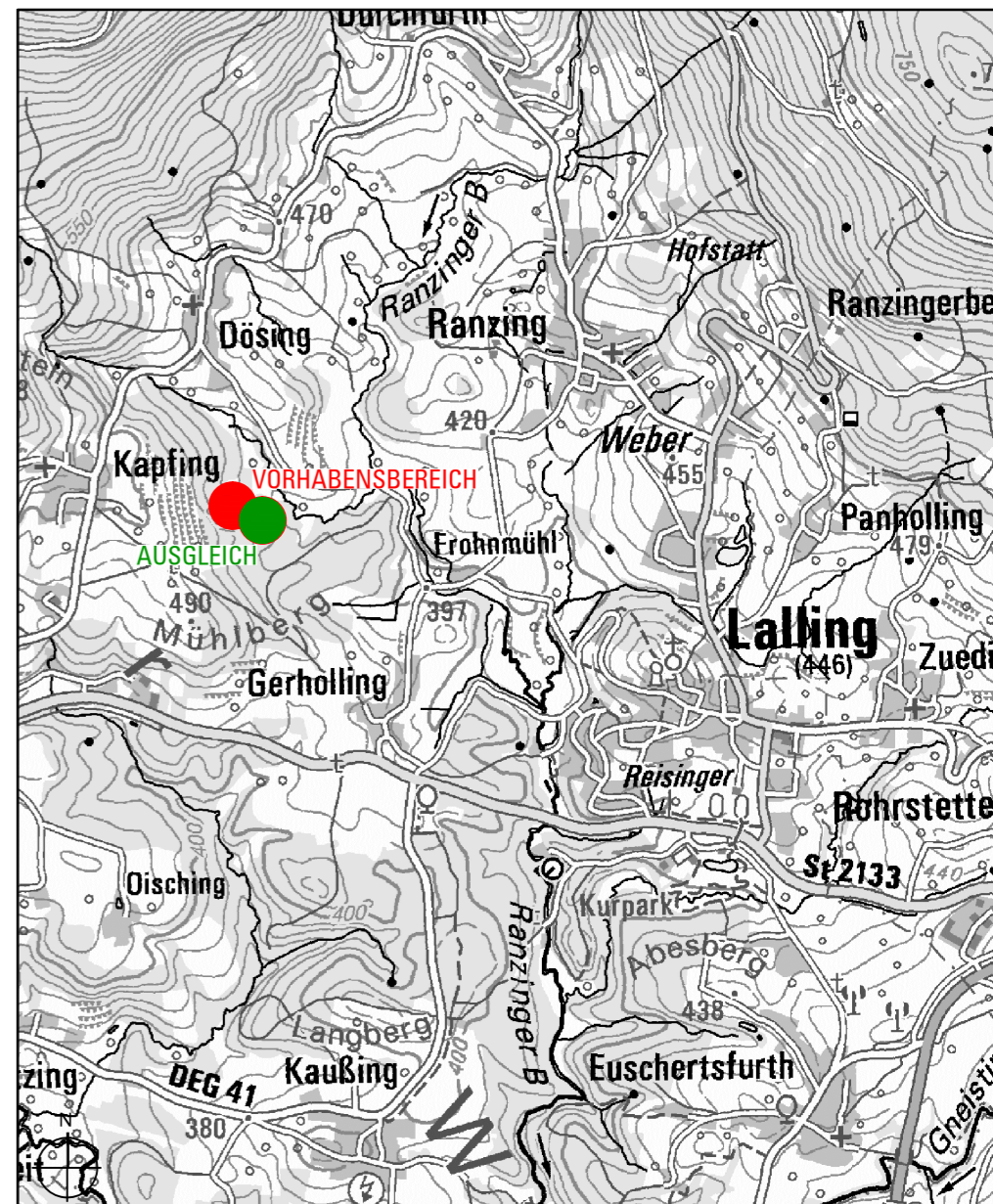
§ 9

Zur Vermeidung von Unfällen und Kabelschäden ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Zur Vermeidung von Fehlplanungen ist bereits zu Beginn der Planungsarbeiten Auskunft über die gegebenen Möglichkeiten einzuholen.

ERGÄNZUNGSSATZUNG "KAPFING IV"

GEMEINDE LALLING  
LKRS. DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN  
ENTWURF VOM 21.01.2019

ÜBERSICHT  
M 1:25.000



PLANINHALT

ENTWURF

ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFFEN

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL jseidl@soplus.de

ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL ortner@soplus.de

PLANUNG

PROJ.-NR.	483
PLAN.-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	21.01.2019