

I. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Fassung vom 3. November 2017, BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit Art. 23 GO (Fassung vom 22. August 1998, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert am 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) erlässt die Gemeinde Grattersdorf folgende Satzung:

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Eisending“

§ 1 Räumliche Abgrenzungen

(1) Für die Abgrenzung des Klarstellungs- und des Einbeziehungsbereichs ist die nebenstehende Planzeichnung M 1:2.000 maßgebend. Die Planzeichnung ist Teil dieser Satzung. Die durch Planzeichen II.0.1 umgrenzte Fläche umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Eisending" ("Klarstellungsbereich").

(2) Die durch Planzeichen II.0.2 umgrenzte Fläche wird durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen ("Einbeziehungsbereich").

(3) Der im Lageplan M 1:1000 mit Planzeichen II.0.3 umgrenzte Geltungsbereich umfasst den Einbeziehungsbereich nach Absatz (2) sowie die zugehörigen Flächen zur Erschließung und Eingrünung. Der Plan M 1:1000 ist ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des nach § 1 Abs. (2) festgelegten Einbeziehungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für den gemäß § 1 Abs. (2) festgelegten Einbeziehungsbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

§ 4 Festsetzungen

Innerhalb des nach § 1 (3) festgelegten Geltungsbereiches gelten die im Lageplan M 1:1000 zeichnerisch dargestellten Festsetzungen durch Planzeichen (s. II.) und durch Text (s. III.).

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Abbuchung einer Fläche mit 1247 Wertpunkten vom Ökokonto auf der Fl.-Nr. 2453 in der Gemarkung Urlading, Gemeinde Auerbach.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grattersdorf, den
Robert Schwankl, 1. Bürgermeister

II. Festsetzungen durch Planzeichen - Zeichenerklärung

0. Abgrenzungen der einzelnen Bereiche

- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. (4) Nr. 1 BauGB; Lageplan M 1:2000)
- 0.2 Grenze der Fläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird (§ 34 Abs. (4) Nr. 3 BauGB; Lageplan M 1:2000 und M 1:1000)
- 0.3 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, einschließlich Flächen zur Erschließung und Eingrünung (Lageplan 1:1000)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1 0,2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 Grenze der Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ("Bauparzelle")
- 3.3 WH HG = 7,5 m Wandhöhe für Hauptgebäude: maximal 7,5 m (talseitig gegen Urgelände)
- WH NG = 3,0 m Wandhöhe für Nebengebäude: maximal 3,0 m (gemäß Art. 6 Abs. (7) BayBO)

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Fläche für Nebenanlagen (Garage, Carport, Gartengeräte)

II. Klarstellungs- und Einbeziehungsbereich - Lageplan 1:2000



II. Einbeziehungsbereich: Festsetzungen durch Planzeichen Lageplan 1:1000

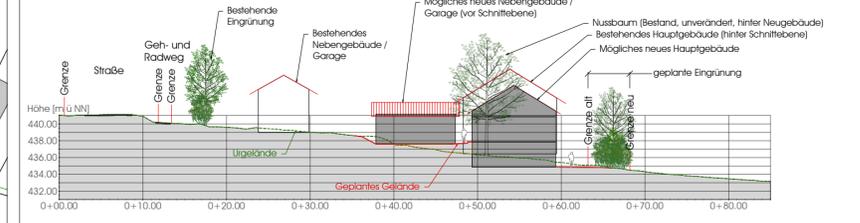


- 5.1 Private Grünfläche: Eingrünung
- 5.2 Zu erhaltender Baum
- 5.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 5.4 Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (dreireihige Hecke) zur Ortsrandbildung und -eingrünung

IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
2. Flurstücksnummer
3. Bestehende Hauptgebäude mit Haus-Nr. und Nebengebäude
4. Höhenschichtlinien (Urgelände), 1 m- und 0,5m- Schichten
5. Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald"
6. In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop
7. Beispiel für mögliche Baukörper (mit Zufahrt und Böschungen)

IV. Schnitt A-A (Hinweis) 1:500



III. Festsetzungen durch Text

1. Abstandflächen (§ 9 BauGB)

- 1.1 **Abstandflächen**
Es gelten für alle Neubauten die jeweils gültigen abstandflächenrechtlichen Bestimmungen der BayBO.

2. Bauweise und Gestaltung (§ 9 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 **Ermittlung der Wandhöhe, Hauptgebäude:** Die Wandhöhe wird als Differenz zwischen dem Urgelände im Verlauf der talseitigen Wand (Mittelwert über die Länge dieser Wand) und dem Schnittpunkt der talseitigen Wand mit der Dachhaut ermittelt.
- 2.2 **Dachform:** Symmetrisches Satteldach
- 2.2 **Dachneigung:** 25 - 35°
- 2.3 **Dachdeckung:** Pfannen oder Falzziegel in rot, grau, braun oder hellanthrazit. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig. In die Dachfläche integrierte oder flach auf dem Dach aufgebrachte Sonnenkollektoren sind zulässig.

2.4 Dachgauben:

Die Errichtung von Dachgauben ist nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen:

Zwischen fertigem Gelände und der Unterkante eines Zaunfeldes ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten. Zulässig sind ausschließlich Punktfundamente für die Zaunposten, durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig. Anpassungen zugunsten der Haltung von Haustieren sind zulässig. Massive Einfriedungen durch Mauern, Gabionenwände u. ä. sind generell unzulässig.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Geländeveränderungen durch Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in einem Umgriff von maximal 5 m um Haupt- und Nebengebäude zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich beträgt jeweils 1,7 m, gemessen ab dem Urgelände.

Stützmauern sind als Ersatz für zulässige Böschungen ausschließlich innerhalb der Parzelle (Planzeichen II.3.2), hier jedoch nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, sowie bis zu einer Höhe von jeweils maximal 1,5 m zulässig. Hangabstützungen oder Flächenabdeckungen durch Böschungsringe, Steine oder Schotter sind nicht zulässig. Alle Stützmauerkonstruktionen außer Naturstein-Trockenmauern sind mit heimischen Kletterpflanzen (z. B. Efeu oder Waldrebe, falls erforderlich mit Kletterhilfen) zu begrünen.

Das restliche Gelände ist unverändert zu belassen, Geländeangleichungen bis 0,5 m Höhe sind zulässig.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.

Mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt. Zusätzlich ist der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe in Grundriss und Geländeschnitt einzutragen.

2.7 Stellplätze, Wegebefestigungen

Befestigte Flächen sind lediglich innerhalb der Parzelle (Planzeichen II.3.2), hier jedoch nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Wasserundurchlässige Belagsarten wie Asphalt oder engfügig verlegtes Betonpflaster sind lediglich in notwendigen Zufahrten in einer Breite bis 3,0 m, in Rangierbereichen (z. B. im Wendebereich vor Garagen) sowie für Terrassen und Fußwege-Erschließungen zulässig. Alle übrigen befestigten Flächen sind mit teildurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) oder ungebunden auszubilden.

2.8 Nutzung, Versickerung, Rückhalt und Ableitung von Oberflächen- und Drainagewasser

Von befestigten Erschließungsflächen abfließendes Regenwasser ist soweit möglich breitflächig in angrenzende Grünflächen zur Versickerung abzuleiten.

Das von Dachflächen abfließende Wasser sowie ggf. anfallendes Drainagewasser ist bevorzugt zu speichern und zu nutzen (z. B. Einbau einer Regenwasserzisterne $\geq 1m^3$, Nutzung als Grauwasser oder zur Gartenbewässerung), ansonsten auf dem Grundstück zu versickern oder ausreichend gepuffert dem Vorfluter zuzuleiten.

3. Grünordnung (§ 9 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

3.1 Gehölzpflanzung, Pflanzqualitäten, zulässige Pflanzenarten und Sorten

3.1.1 Für festgesetzte Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laub-Gehölzarten aus autochthoner Nachzucht zulässig, einschließlich Obstgehölzen, ohne Walnuss. Generell unzulässig sind gebietsfremde Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edellichten, Zypressen und Thuja), sowie alle übrigen Gehölze, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelprägung aufweisen.

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Pflanzgrößen: Bäume: Hochstamm, 3xv., Stammumfang mindestens 12 - 14 cm oder Heister, mind. 2xv., mind. 150 - 200 cm. Festgesetzte Obstgehölze sind stets als Hochstamm zu pflanzen und zu entwickeln.

Sträucher: mind. 2xv., mind. 60 - 100 cm

3.1.2 Hecke zur Eingrünung (Planzeichen II.5.4): Dreireihige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern; Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe max. 1,2 m. Pflanzung im Dreiecksverbund, Sträucher in Gruppen von 2-5 Pflanzen je Art, Anteil der Bäume 1. oder 2. Ordnung mindestens 10 %.

3.1.3 Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.1.4 Verbleibende Streifen seitlich neben der gepflanzten Hecke sind, soweit sie nicht als Entwicklungsraum von den Gehölzen eingenommen werden, als Gras-Krautflur anzulegen und zu entwickeln (Übertragung von Mähgut oder geerntetem Samenmaterial von geeigneten Spenderfläche oder Einsaat einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung; Grundmischung / Frischwiese; 70% Gräser, 30% Kräuter; „HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend“; Ansaat-Menge: 3 g/m²).

3.1.5 Pflegemaßnahmen: Jährliche Mahd der Gras-Krautflur-Streifen einmalig im Herbst, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen. Mulchmahd ist nicht zulässig.

Abschnittsweise Rückschnitte der Hecke zur Pflege (Auf-den-Stock-setzen) sind im Turnus von 5-10 Jahren und in Abschnitten von jährlich jeweils maximal 10 % der Gesamtlänge zulässig.

3.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Abbuchung einer Fläche mit 1247 Wertpunkten vom Ökokonto auf der Fl.-Nr. 2453 in der Gemarkung Urlading, Gemeinde Auerbach. Die Abbuchungsfläche wird dem Eingriff zugeordnet.

3.3 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz und zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt

3.3.1 Maßnahmen zum Artenschutz - Brutvögel: Zulässiger Zeitraum für Gehölzrodungen: Anfang Oktober bis Ende Februar.

3.3.2 Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen ist in nutzungsfreien Nachtzeiten abzuschalten und in der Leuchtstärke und der beleuchteten Fläche auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Lichtabstrahlung soll soweit wie möglich von oben nach unten gerichtet sein. Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel (bevorzugt LED) ohne UV- und mit möglichst geringem Blauanteil (d. h. mit Lichtfarbe „warm-weiß“) zu verwenden.

IV. Verfahrensvermerke

1. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Regenwasserentsorgung: Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWGW) wird hingewiesen.

2. Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten: Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten sollten alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegende Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

3. Denkmalschutz: In Bezug auf denkmalschutzfachliche Belange wird auf folgende gesetzliche Regelungen hingewiesen: "Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit." (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)

"Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet." (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

4. Einwirkungen aus der Landwirtschaft: Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und ggf. von benachbarten 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.

V. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Grattersdorf hat am 20.03.2025 das Aufstellungsverfahren zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Eisending“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB unter entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen und den Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 20.03.2025 gebilligt.

Öffentlichkeitsbeteiligung: Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Billigungsbeschlusses vom2025 erfolgte ortsüblich am2025. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom2025 bis einschließlich2025.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom2025 und Frist bis zum2025.

Satzungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Grattersdorf hat in seiner Sitzung am2025 für den Ortsteil Eisending die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB einschließlich der zugehörigen Pläne und der Begründung in der Fassung vom2025 mit der Bezeichnung „Eisending“ beschlossen.

Grattersdorf, den
Robert Schwankl, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Grattersdorf, den
Robert Schwankl, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten: Die Satzung wurde am2025 ortsüblich durch Aushang öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff. 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Satzung liegt im Rathaus der Gemeinde Grattersdorf (Verwaltungsgemeinschaft Lalling) während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Maßstab
1:1000, 1:2000

Gemeinde Grattersdorf (Landkreis Deggendorf)
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
"Eisending"

Nr.: Inhalt / Maßstab:
1 Festsetzungen durch Planzeichen und Text
sowie Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Verfahrensvermerke
Lagepläne M 1 : 2000 und 1:1000

Planunterlagen:
Digitale Flurkarte, Stand 10.2023; DOP20, 2023; Georeferenzierte Drohnen-Luftbilddaufnahme

Höhenschichtlinien:
Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m- und 0,5m- Höhenschichtlinien. Aufgrund von Messungenauigkeiten können Höhenabweichungen bis ca. 15 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:
keine Angaben

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Verwendung für Bauzwecke:
Die Einbeziehungssatzung ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht unmittelbar für Bauzwecke verwendet werden!

Planungsträger:
Gemeinde Grattersdorf
vertreten durch 1. Bürgermeister Robert Schwankl
in der Verwaltungsgemeinschaft Lalling
Hauptstraße 28, 94551 Lalling
Tel 09904 83120, Fax 09904 8312128
E-Mail: grattersdorf@vgem-lalling.bayern.de

Entwurf:

plan.werk landschaft
Georg Kestel, Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel: 0991 / 341354, Fax: 0991 / 3792857
e-mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de
Planbearbeitung / CAD: G. Kestel

Entwurfsverfasser:
Planungsstand:
20.03.2025 **Entwurf**