

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Stand: 29.06.2020

**GEMEINDE:** STALLWANG  
**ORT:** STALLWANG/ WETZELSBERG SÜD  
**LANDKREIS:** STRAUBING-BOGEN

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. Lage



## **2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Flur Nr. 420 am südlichen Ortsrand von Wetzelsberg.

Derzeit richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens nach § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben) mit der Folge, dass das geplante Wohnhaus nicht genehmigungsfähig wäre.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Stallwang daher eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird eine Teilfläche des oben genannte Grundstückes dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wetzelsberg zugeordnet.

## **3. Erschließung**

### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Gemeindeweg (Fl.-Nr. 421), der in die Gemeindeverbindungsstraße (Fl.-Nr. 422) mündet.

### **Wasser:**

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage des Ortsteiles Wetzelsberg.

### **Abwasser:**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem). Anfallende Niederschlags-/Oberflächenwässer sind auf den privaten Grundstücken, möglichst über Grünflächen und Mulden breitflächig zu versickern soweit kein Anschluss an den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde erfolgen kann.

### **Elektro:**

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

### **Abfall:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

## II. Grünordnung

### 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Stallwang plant am südlichen Ortsrand von Wetzelsberg im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet auf dem Flurstück Nr. 420 der Gemarkung Schönstein die Schaffung einer Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

### 2. Planungsvorgaben und -grundlagen

#### **Landes- und Regionalplanung**

Die Landesplanung stuft die Gemeinde Stallwang als allgemeinen ländlichen Raum, Raum mit beschränktem Handlungsbedarf ein.

Laut Regionalplan Donau-Wald liegt die Ortschaft Wetzelsberg am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

#### **Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang von 1995 stellt den Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Nordwesten liegen „Ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünflächen, z.T. mit Obstbäumen“. Das Dorfgebiet von Wetzelsberg und die westlich angrenzende Landschaft werden als kleinstruktureiches Gebiet dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang

### **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt weitestgehend außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald (siehe Plan Bestand und Eingriffsermittlung), jedoch innerhalb des Naturparkes Bayerischer Wald.

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasste Lebensräume sind im Vorhabensbereich und dessen Umgriff nicht vorhanden.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)**

Zielvorgabe des Kartenteils:

Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

### **Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)**

Die Waldfunktionskarte weist für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen auf.

### **Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes liegt der Vorhabensbereich weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Hochwassergefahrenfläche oder einem Überschwemmungsgebiet. Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls nicht vor.

### **Denkmalschutz**

Gemäß den Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Vorhabensbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

### **3. Natürliche Grundlagen**

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes).

Das geologische Ausgangsmaterial ist Gneis, migmatisch, Diatexit, Anatexit (granitisch bis granodioritisch). Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand vor.

Die potenziell natürliche Vegetation ist der Hainsimem-Tannen-Buchenwald (FIS-Natur). Kühle Sommer und kalte, schneereiche Winter bestimmen das Klima. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6-8° Celsius. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 800-1000 mm.

## 4. Bestand und Bewertung

### **4.1 Bestandsbeschreibung**

Die Bestandssituation ist im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Der Vorhabensbereich liegt auf etwa 460m ü. NN. Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird als Acker genutzt.

Im Westen schließt intensiv genutztes Grünland an den Vorhabensbereich an. Im Norden befindet sich weitere Wohnbebauung, während im Osten eine Baum-Strauch-Hecke anschließt. Im Süden findet sich der Anschluss an das Verkehrsnetz über eine asphaltierte Straße.

### **4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

#### **Arten und Lebensräume**

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird intensiv als Acker genutzt. Östlich grenzt eine Baum-Strauch-Hecke mit in Richtung Straße vorgelagerter Gras-/Krautflur an. Im Westen schließt intensiv genutztes Grünland an. Nördlich folgt bestehende Wohnbebauung mit strukturreichem Garten. Im Süden befindet sich der Anschluss an das Straßennetz.

Der Vorhabensbereich besitzt keine übergeordnete Bedeutung im Sinne des Biotopverbunds. Im Vorhabensbereich ist aufgrund der angrenzenden Strukturen (Wohnbebauung, Gehölze) ein Vorkommen von bodenbrütenden Ackervögeln auszuschließen. Auch Vorkommen anderer europarechtlich geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

#### **Boden**

Der vorliegende Boden aus fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand weist eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf (UmweltAtlas Boden 2019). Es handelt es sich um anthropogen überprägten Boden mit ackerbaulicher Nutzung und damit um Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

#### **Wasser**

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Wasserschutzgebiet. Für die Flächen ist ein hoher intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Dauerhaft wasserführende Gewässer werden nicht berührt.

Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### **Klima und Luft**

Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12 wird die Kaltluftproduktion in der Umgebung des Vorhabens durch die Offenlandstruktur (Acker, Grünland, Mischnutzung) als hoch eingestuft (FIS-Natur). Durch den Anschluss an vorhandene Bebauung wird die Funktion durch die zusätzliche Bebauung nicht eingeschränkt.

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sowie Frischluftentstehungsgebiete werden nicht berührt.

Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

#### **Landschaftsbild**

Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich. Der Vorhabensbereich selbst weist keine raumwirksamen Grünstrukturen auf. Der nördlich anschließende Garten weist Eingrünungsstrukturen auf.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ist der Vorhabensbereich als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild einzustufen.

## 5. Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Bestandstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
Ackerfläche	1107	I+	I+	II-	I+	III	II	0,65	720
<b>Kompensationsbedarf</b>									<b>720</b>

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BII der Leitfadensmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,65 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 720 m<sup>2</sup>.

## 6. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Flurstück Nr. 420 der Gemarkung Schönstein.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer 2-schürigen Obstwiese mit Mahd in der zweiten Junihälfte und im August. Die Maßnahme dient der Erhöhung der Strukturvielfalt.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt.

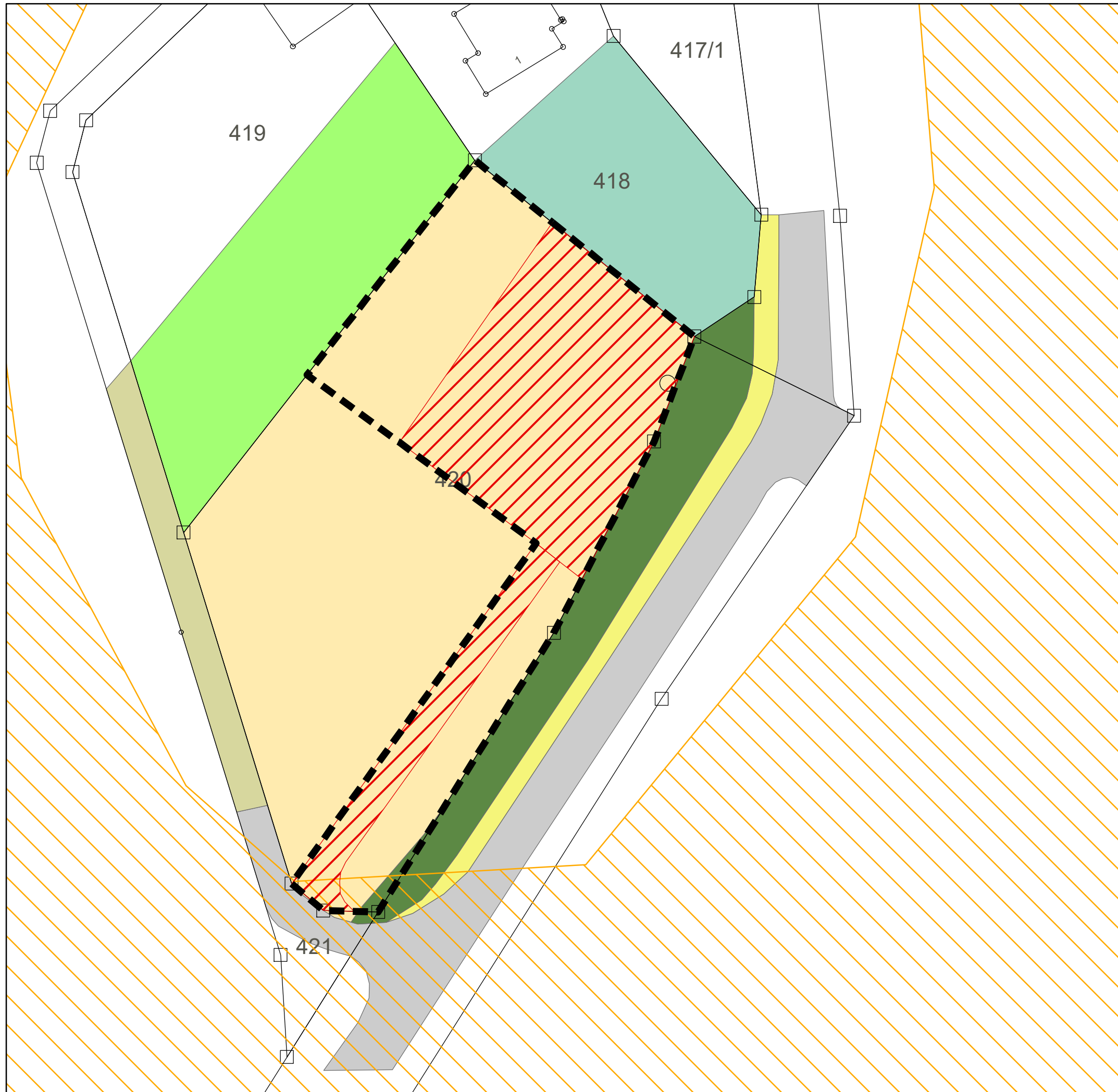
Lage	Zielzustand	Fläche in m <sup>2</sup>	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche westlich des Baugrundstücks	extensive Streuobstwiese	465	1,0	465
Ausgleichsfläche östlich der Zufahrt	extensive Streuobstwiese	264	1,0	264
<b>gesamt</b>		<b>729</b>		<b>729</b>

Mit vorliegender Planung (festgesetzte und anrechenbare Ausgleichsfläche = 729 m<sup>2</sup>) wird ein vollständiger Ausgleich erreicht (Kompensationsbedarf 720 m<sup>2</sup>). Die Ausgleichsfläche wird in den Geltungsbereich integriert. Ergänzend ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

## **7. Maßnahmen zur Eingriffsermittlung**

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung und Einbindung in die Umgebung durch Pflanzfestsetzungen, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Vorgaben zur Geländegestaltung.
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf max. 0,35
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Garagenzufahrten.







### Planzeichen Bestand


-  Acker
-  Asphaltstraße
-  Baum-Strauch-Hecke
-  Garten strukturreich
-  Gras-/Krautflur
-  Intensivgrünland
-  Schotterweg

### Planzeichen Eingriffsanalyse

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes; Einstufung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Eingriffsfläche: 1.107 m<sup>2</sup>

-  Geltungsbereich der Satzung

### Weitere Planzeichen

-  Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Wetzelsberg Süd  
Gemeinde Stallwang

Planinhalt:  
Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:  
23.06.2020

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
2990\_bestand1

Planung:

**Team** **G+S**  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing<sup>o</sup>, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de



1:500

## **II. SATZUNG**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Stallwang folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.  
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.  
Im Geltungsbereich liegende Flurstücke:  
420 (TF) Gemarkung Schönstein

### **§ 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 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan M 1:1000

#### § 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-35°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter oder anthraziter Farbgebung zu verwenden.  
- Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig.  
- Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt 7,65 m. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante bestehendes Gelände bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig.
- c) Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahl** zulässig:

##### **Bäume**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Pflanzonen)	

##### **Sträucher**

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstamm, StU 10-12 cm

Für Obstbaumpflanzungen werden folgende regional typische Sorten empfohlen (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

##### **Apfelsorten**

Brettacher  
Zuccalmaglio  
Danziger Kantapfel  
Schöner von Wiltshire  
Schöner von Nordhausen  
Kaiser Wilhelm  
Jakob Fischer

### **Birnensorten**

Gute Graue  
Stuttgarter Gaishirtle  
Schweizer Wasserbirne  
Österreich. Weinbirne  
Alexander Lucas

### **Zwetschgensorten**

Hauszwetschge  
Bühler Frühzwetschge

### **Kirschsorten**

Hedelfinger Riesenkirsche  
Große, schwarze Knorpelkirsche

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu entwickeln. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

- d) Unzulässige Pflanzen  
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.
- e) Wiesenanlage und Pflege  
Die Wiesenanlage erfolgt durch Aufbringen von Mähgut aus artenreichen Mähwiesen aus dem Gemeindegebiet. Die Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen und frei von Neophyten sein (Biotoptyp G214-GE6510 gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung). Sofern kein geeignetes Mähgut verfügbar ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) Typ Frischwiese zu verwenden, Kräuteranteil mindestens 30 %.  
Die Ausgleichsfläche ist durch zweimalige Mahd zu pflegen. Der 1. Schnitt erfolgt in der zweiten Junihälfte, der 2. Schnitt im August (September). Das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern zulässig;
- f) Einfriedungen, Stützmauern  
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.  
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).  
Niveauunterschiede sind an den Parzellengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1: 2) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden). Im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen sowie an den Parzellengrenzen sind keine Mauern zulässig.
- g) Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten, Geländegestaltung  
Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.  
Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.  
Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

- h) **Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan**  
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Für alle Maßnahmen der Eingriffsregelung, Randeingrünung und der Ausgleichsmaßnahmen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.
- i) **Ausgleichsflächen**  
Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf Flurstück Nr. 420 der Gemarkung Schönstein erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst 729m<sup>2</sup>.  
Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.  
Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

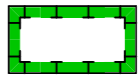
## § 5 Hinweise


- a) **Landwirtschaft**  
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) **Abfallzweckverband**  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) **Niederschlagswasserableitung**  
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**  
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) **Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.**
- f) **Hang- und Schichtwasser**  
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- g) **Metalldächer**  
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- h) **Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**  
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.  
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.
- i) **Wintergärten sind nur unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert zugelassen.**
- j) **Altlasten**  
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Stallwang altlastenfrei. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wird empfohlen. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

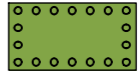
## § 6 Inkrafttreten


Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.





- 


Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 729 m<sup>2</sup>
- 

Entwicklung einer Streuobstwiese; Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 10-12 cm; Begrünung gemäß textlichen Festsetzungen, Pflege durch 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt ab 15.06.; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
- 

Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf mindestens 2/3 der Pflanzzonlänge gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen, Baumanteil mind. 10%, es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, Pflanzung der Straucharten in Gruppen von 2-5 Exemplaren
- 

Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von Pflanzzonen, Mindestabstand zu Gebäuden 4m
- 

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- 

Baugrenze
- 

private Erschließungsfläche; wassergebundener Belag

Einbeziehungssatzung Wetzelsberg Süd  
Gemeinde Stallwang

29.06.2020 M 1 : 500

**Team Umwelt Landschaft** G+S  
fritz haiser und christine pronold  
 dipl.-ing., landschaftsarchitekten  
 am stadtpark 8  
 94469 deggenorf  
 fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de

HIW

HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH

### III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

#### 1. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Stallwang, .....

.....

Dietl, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Stallwang, .....

.....

Dietl, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 8. SATZUNG:

Stallwang, .....

.....

Dietl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stallwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Satzung beschlossen.

#### 9. AUSFERTIGUNG:

Stallwang, .....

.....

Dietl, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

#### 10. BEKANNTMACHUNG:

Stallwang, .....

.....

Dietl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Planung:



Stand: 29.06.2020