

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1+3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) erläßt die Gemeinde Auerbach folgende Satzung:

**§1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Zulässig sind Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich nach § 1 soweit sie den Darstellungen des Lageplans nach § 1 und den Festsetzungen der §§ 2-7 dieser Satzung nicht widersprechen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Absätze 1-3 BauGB.

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Grundflächenzahl im Sinne § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt für die einbezogenen Baugrundstücke P1 bis P7: 0,35; § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

**§4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Für die Parzellen 2 und 3 sind den ermittelten Eingriffen die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugeordnet. Die planlich dargestellten und in den Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Für die Parzellen 1, 4 und 5 ist der erforderliche Ausgleich extern über das gemeindliche Ökokonto zu erbringen (Fl.st. 93 Gmk. Auerbach). Für die Parzellen 6 und 7 erfolgt der Ausgleich auf Flächen in Privateigentum außerhalb des Gemeindegebietes und wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Kompensationserfordernisse:**

Parzelle 1: 440 m <sup>2</sup>	Parzelle 4: 211 m <sup>2</sup>	Parzelle 7: 112 m <sup>2</sup>
Parzelle 2: 384 m <sup>2</sup>	Parzelle 5: 196 m <sup>2</sup>	
Parzelle 3: 402 m <sup>2</sup>	Parzelle 6: 309 m <sup>2</sup>	

**§ 5 Bepflanzung (Einbeziehungsgrundstücke):**

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten gemäß Auswahlliste in der Begründung zulässig;

Mindestpflanzqualitäten:

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

Bäume im Bereich der Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm

Bäume außerhalb von Hecken: Hochstammqualität, Obstbäume als Halb- oder Hochstämme, Obstbäume in den Ausgleichsflächen als Hochstämme.

Die Pflanzweite beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).

**Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke**

Je 500m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung zur Randeingrünung wird hierfür nicht angerechnet. Artenwahl und Mindestpflanzgrößen gemäß den Vorgaben zur Randeingrünung.

In den festgesetzten Pflanzzonen zur Randeingrünung ist auf mind. 2/3 der Pflanzzonenlänge eine 2-reihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

**§ 6 Einfriedungen (Einbeziehungsgrundstücke)**

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (nur Punktfundamente zulässig).


Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

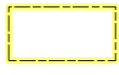
Zusatz ab Parzelle 6: Der Abstand Unterkante Zaun zum Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.


**§ 7 Beläge (Einbeziehungsgrundstücke)**

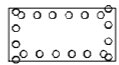
Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden Grünflächen auf dem Baugrundstück.

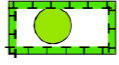
**Festsetzungen durch Planzeichen**

 Geltungsbereich der Änderungssatzung  
Der Lageplan Satzungsgebiet enthält die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Der Lageplan Ausgleichsfläche Parzelle 3 enthält die der Parzelle 3 zugeordnete Ausgleichsfläche.

 Einbezogene Außenbereichsflächen  
Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen  
Die Grundflächenzahl im Sinne § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt für die einbezogenen Baugrundstücke 0,35; § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.  
Höhe der baulichen Anlagen: Traufseitiger oberer Wandabschluss im Sinne Art. 6 Abs. 4 Sätze 1-2 BayBO maximal 6,5 m über natürlichem Gelände.  
Dachneigung maximal 45°.

 Baugrenze für Wohngebäude, Garagen; ebenso gültig für alle nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen mit Ausnahme der zulässigen Einfriedungen

 Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen  
2-reihige, freiwachsende Hecke auf mind. 2/3 der Pflanzzonenlänge; die Errichtung baulicher Anlagen ist (mit Ausnahme der zulässigen Einfriedungen) nicht gestattet.

 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege:  
Anlage einer Streuobstwiese durch Obsthochstamm-pflanzung gemäß Plandarstellung; 2-malige Mahd pro Jahr, keine Düngung, Abtransport des Mähguts, keine Einfriedung, bauliche Anlagen sind nicht zulässig; Flächengröße Ausgleich: Parzelle 2: 384 m<sup>2</sup>


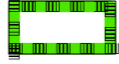
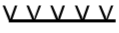


 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

**weitere Hinweise und Festsetzungen**

- Vorgaben für Grundstücke an der Kreisstraße:
- keine Zuleitung von Oberflächen-, Sicker- oder Abwasser auf die Kreisstraße bzw. deren Nebenanlagen
  - bei den an der Kreisstraße gelegenen Baugrundstücken sind Sichtdreiecke (3 m Tiefe, 70 m Länge entlang der Fahrbahnkante) von Sichtbehinderungen mit mehr als 0,8m Höhe freizuhalten
  - der Abfluss des Oberflächenwassers auf der Kreisstraße muss weiterhin gewährleistet sein. Bestehende Entwässerungseinrichtungen an der Kreisstraße dürfen nicht verändert werden. Eventuell erforderliche Abänderungen oder anders vorgesehene Ableitungsmaßnahmen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg zu treffen.

**Immissionsschutz:**  
die Einhaltung immissionsrechtlicher Vorgaben ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

**nachrichtliche und sonstige Bestandsdarstellungen**

-  Geltungsbereich vor der Änderung durch die 2. Änderungssatzung
-  Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
-  Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels gemäß Flächennutzungsplan
-  Ortsdurchfahrtsgrenze
-  Laubbaum / ortsbildprägender Laubbaum; vorhandene Gehölze sind zu erhalten oder bei erforderlicher Rodung durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen

**Verfahren:**

Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss:

Bekanntmachung des Aufstellungs-/ Änderungsbeschlusses:

Planentwurf gebilligt:

Behördenbeteiligung mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung:

Abwägungsbeschluss:

Satzungsbeschluss:

Bekanntmachung:

Auerbach, den

Gerhard Weber, 1. Bürgermeister

Projekt:  
2. Änderungssatzung zur Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung Loh - Mitte  
Gemeinde Auerbach

Planinhalt:  
2. Änderungssatzung zur Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Datum: 05.05.2022 Planung:

Bearbeitung: halser, augustin

Projektnummer: 5023

Plannummer: 5023\_planung4



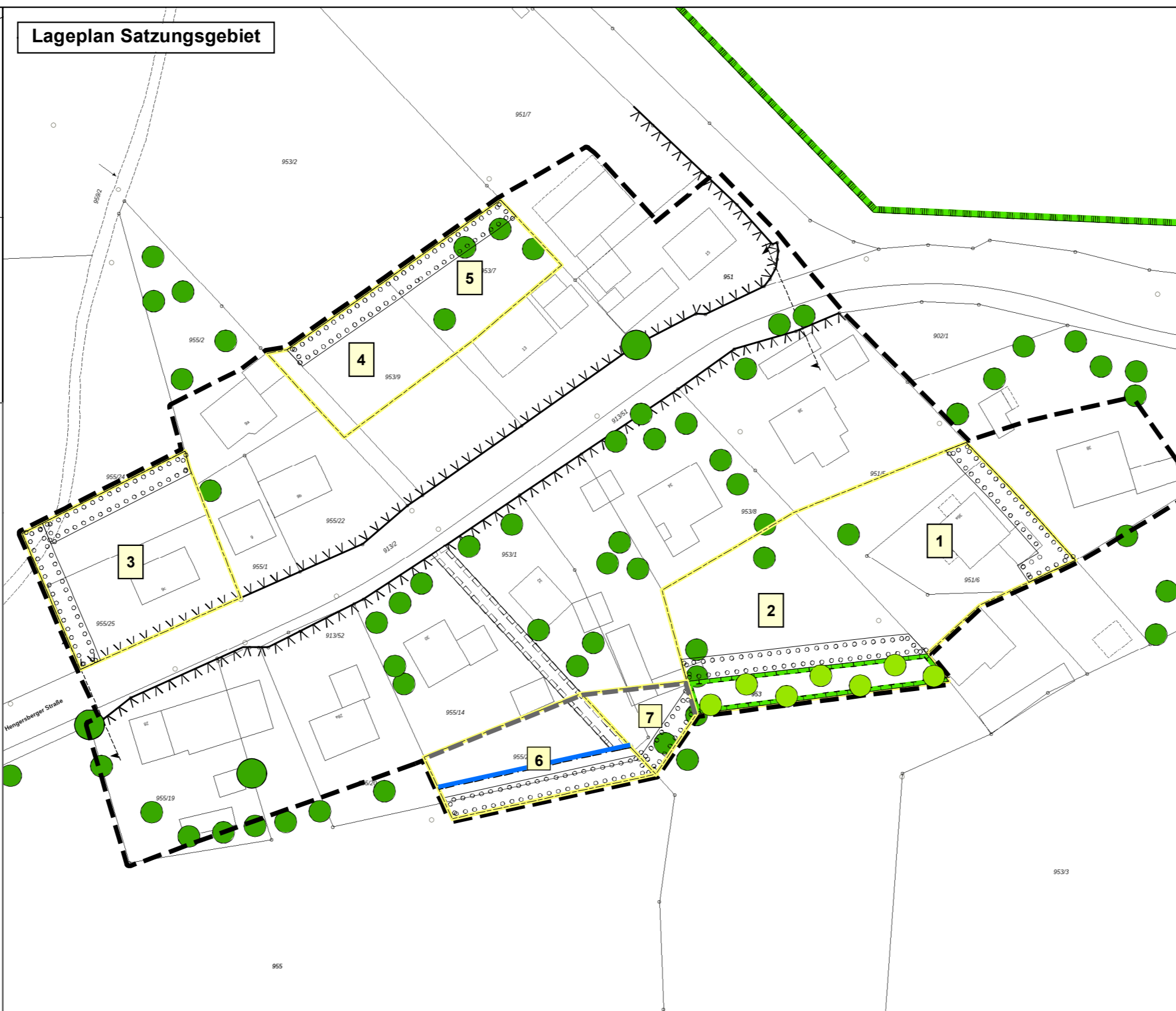
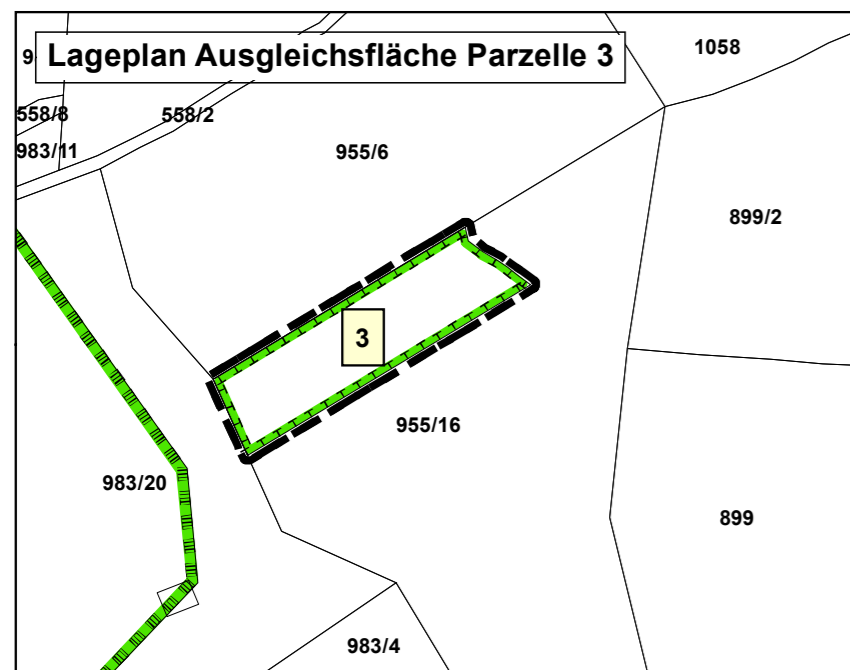
1:1.000


**Team Umwelt Landschaft**

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

am stadtpark 8  
94469 deggenorf

telefon: 0991/3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de



 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes;  
Die Ausgleichsfläche ist ab Baubeginn dauerhaft bereitzustellen. Die hier vorgesehenen Bewirtschaftungsmaßnahmen sind ab Baubeginn 25 Jahre lang durchzuführen. Nach diesem Zeitraum kann für die Bewirtschaftungsmaßnahmen eine Förderung beantragt werden;  
Die Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig;  
Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe;  
Größe: 447 m<sup>2</sup>;  
Umbau von standortfremdem Fichtenforst in Erlenuwald (Zielbiotop Bachauenwald, L513 gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung);  
Durchzuführende Maßnahmen:  
- Entfernung vorhandener Fichten unter Belassen vorhandener Laubhölzer;  
- Aufforstung mit Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) mit eingelagerter Flatter-Ulme (ca. 10 m x 10 m) auf mindestens 3/4 der Fläche (im Restbereich kann eine Wiederbewaldung durch natürliche Sukzession erfolgen). Pflanzmaterial gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgesetzes;  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Sämling, Höhe 80-120 cm; Pflanzweite 1,0-1,5 m; bei Bedarf Schutz gegen Wildverbiss;  
Die angestrebte Auwaldentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.