# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M 1:1000 gekennzeichnete Fläche im nordöstlichen Bereich von Asbach wird dem Dorfgebiet (MD) einbezogen/zugeordnet. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen 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

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,30 betragen.

   Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50% überschritten werden.

§ 4

1. Es sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Als bauliche Höchstgrenze sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Die max. zulässige Wandhöhe, ab FOK des Fahrbahnrandes der südwestlich vorbeiführenden Straße auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte beträgt 6,50 m.

4. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.

5. Zulässige Dachformen sind Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude. Für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen vorzunehmen.
   Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Znk-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategore C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

7. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor jeder Garage ist auf dem Baugrundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als weiterer Stellplatz angerechnet. Bei Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Auffüllungen sind zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sowie seitlich der Gebäude bis OK. Erschließungsstraße zulässig. Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig. Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind erst in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

9. Als Einfriedungen sind max. 1,20 m hohe, naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen oder Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

   Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

   Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente). Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

   Zur Feldflur sind auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig.

§ 5

1. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

2. Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist als Ortsrandeingrünung eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen. Die Arten sind gleichmäßig zu verteilen und die Heister sind einzeln einzumischen.

   Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

   Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

   Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5%.

   Auswahlliste:

   Bäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm Höhe.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | -Feld-Ahorn | Prunus padus | -Trauben-Kirsche |
| Acer platanoides | -Spitz-Ahorn | Quercus robur | -Stieleiche |
| Betula pendula | -Weiß-Birke | Sorbus aria | -Mehlbeere |
| Carpinus betulus | -Hainbuche | Sorbus aucuparia | -Eberesche |
| Fraxinus excelsior | -Gemeine Esche | Tilia cordata | -Winter-Linde |
| Prunus avium | -Vogel-Kirsche | | |

   Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme (Empfehlungsliste des Landratsamtes Straubing-Bogen):

   Apfelsorten:
   Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte vom Lallinger Winkel).

   Birnensorten:
   Gute Graue, Stuttgarter Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne, bayerische Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

   Zwetschgensorten:
   Hauszwetschge, Buhler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Italienische Zwetschge

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

   Süßkirschsorten:
   Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche

   Sauerkirschsorten:
   Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

   Walnuss:
   Walnuss-Sämlinge

   Sträucher: Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cornus sanguinea | -Hartriegel | Rhamnus fragula | -Faulbaum |
| Coryllus avellana | -Haselnuss | Rosa canina | -Hundsrose |
| Crateagus monogyna | -Weißdorn | Rosa arvensis | -Ackerrose |
| Euonymus Europaeus | -Pfaffenhütchen | Salix caprea | -Salweide |
| Ligustrum vulgare | -Liguster | Salix cinerea | -Grauweide |
| Lonicera xylosteum | -Gem. Heckenkirsche | Salix purpurea | -Purpurweide |
| | | Sambucus nigra | -Schwarzer Holunder |
| Prunus spinosa | -Schlehe | Viburnum lantana | -Wolliger Schneeball |

   Die Gehölzarten sind in annähernd gleichen Anteilen zu verwenden und annähernd gleichmäßig zu verteilen.

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.

4. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch"-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flachen sind nicht zulässig (Minimierungsmaßnahme).

5. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergarten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

# TEXTLICHE HINWEISE

A ENERGIE

A.1 Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln und Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

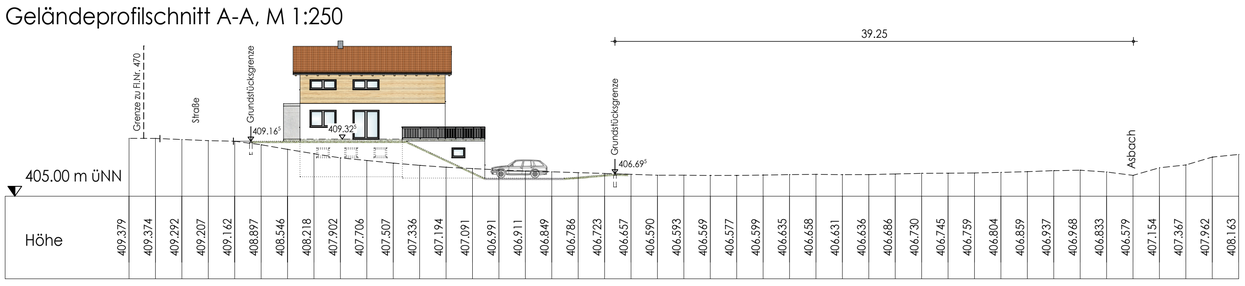
B DENKMALSCHUTZ

B.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigentändigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

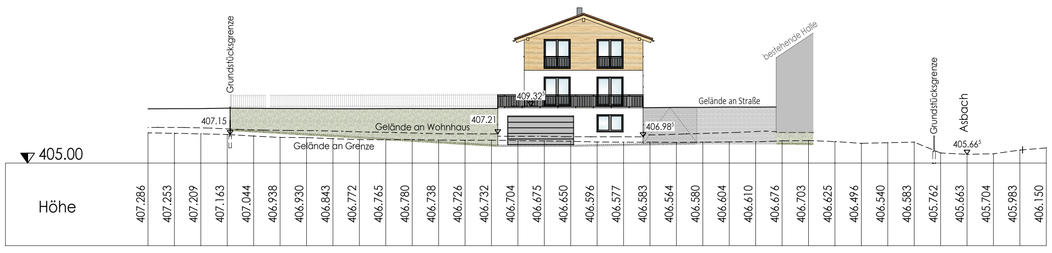
C LÖSCHWASSERVERSORGUNG

C1 Für die Löschwasserversorgung kann durch den Wasserzweckverband folgender Grundsatz bereitgestellt werden:
Der vom betroffenen Grundstück (Fl.-Nr. 486, Gem. Oberellenbach) nächstgelegenste Hydrant ist ein Unterflurhydrant (UH-451). Dessen Entnahmemenge beträgt laut der Rohrnetzberechnung 26,67 Liter in der Sekunde bei einem Druck von 1,50 bar.
Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, muss jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

## Geländeprofilschnitt A-A, M 1:250




## Geländeprofilschnitt B - B, M 1: 250




# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.7 vorh. Schotterstraße

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 private Grünfläche
- Ortsrandeingrünung -

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 zu pflanzender Baum

zu pflanzender Strauch/Heister

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. 4,50 Maßzahl

# PLANZEICHEN ALS HINWEIS

16. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

16.1 Gehölzbestand im Umfeld

16.2 MD Flächennutzung gem. Flächennutzungsplan
- Dorfgebiet -

16.3 Lage des Biotops Nr. 7239-1038
Mädesüß-Hochstaudenflur südöstlich Asbach
gem. FIS-Natur Online (FIN-Web)

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17.1 Katasterfestpunkt

17.2 Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt und Zahlennachweis

17.3 Flurstücksgrenze mit unabgemarktem Grenzpunkt und graphischem Nachweis

17.4 10 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch

17.5 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch

17.6 Arkade, Passage, Durchfahrt

17.8 735/23 Flurstücksnummern

# V E R F A H R E N S H I N W E I S E

Die Satzung erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Laberweinting hat in der Sitzung vom 18.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 beschlossen.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

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

3. FACHSTELLENANHÖRUNG

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.

4. SATZUNG

Die Gemeinde Laberweinting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ die Satzung beschlossen.

5. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die Einbeziehungssatzung wurde am __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der Gemeinde Laberweinting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4 der §§214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Laberweinting, .....

.....
1. Bürgermeister Grau

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG
## nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
## "ASBACH"

GEMEINDE: LABERWEINTING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN
1 : 1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1 : 5000

## PRÄAMBEL:

Der Gemeinderat Laberweinting erlässt gemäss § 2 Absatz 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diese Einbeziehungssatzung als

## SATZUNG.

Stand der Planung: **VORENTWURF**

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| Gez. | 13.02.23 | LB.MM |
| Geänd. | 27.03.23 | LB.MM |


BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279


ARCHITEKT BY AK 139 491 BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Bayerbach,
den 27.03.2023