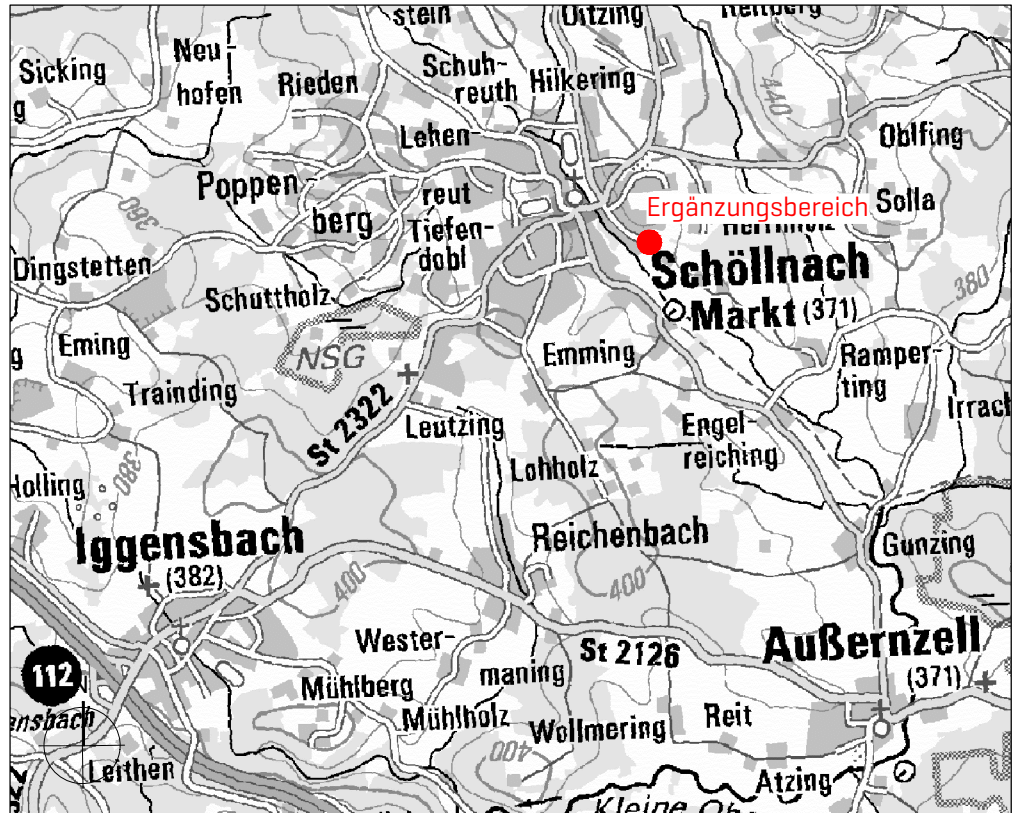


# ERGÄNZUNGSSATZUNG GÄRTNERSTRASSE - SCHÖLLNACH

MARKT SCHÖLLNACH  
LANDKREIS DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT  
M 1:75.000



## GEMEINDE

Markt Schöllnach in der  
Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach  
Marktplatz 12  
94508 Schöllnach

Tel.: 09903 / 9303-0  
Fax: 09903 / 9303-30



[www.schoellnach.info](http://www.schoellnach.info)  
Email: [poststelle@schoellnach.de](mailto:poststelle@schoellnach.de)

.....  
Alois Oswald, 1. Bürgermeister

## PLANINHALT

## ENTWURF

## PLANUNG

PROJ-NR.	818
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	08.09.2022

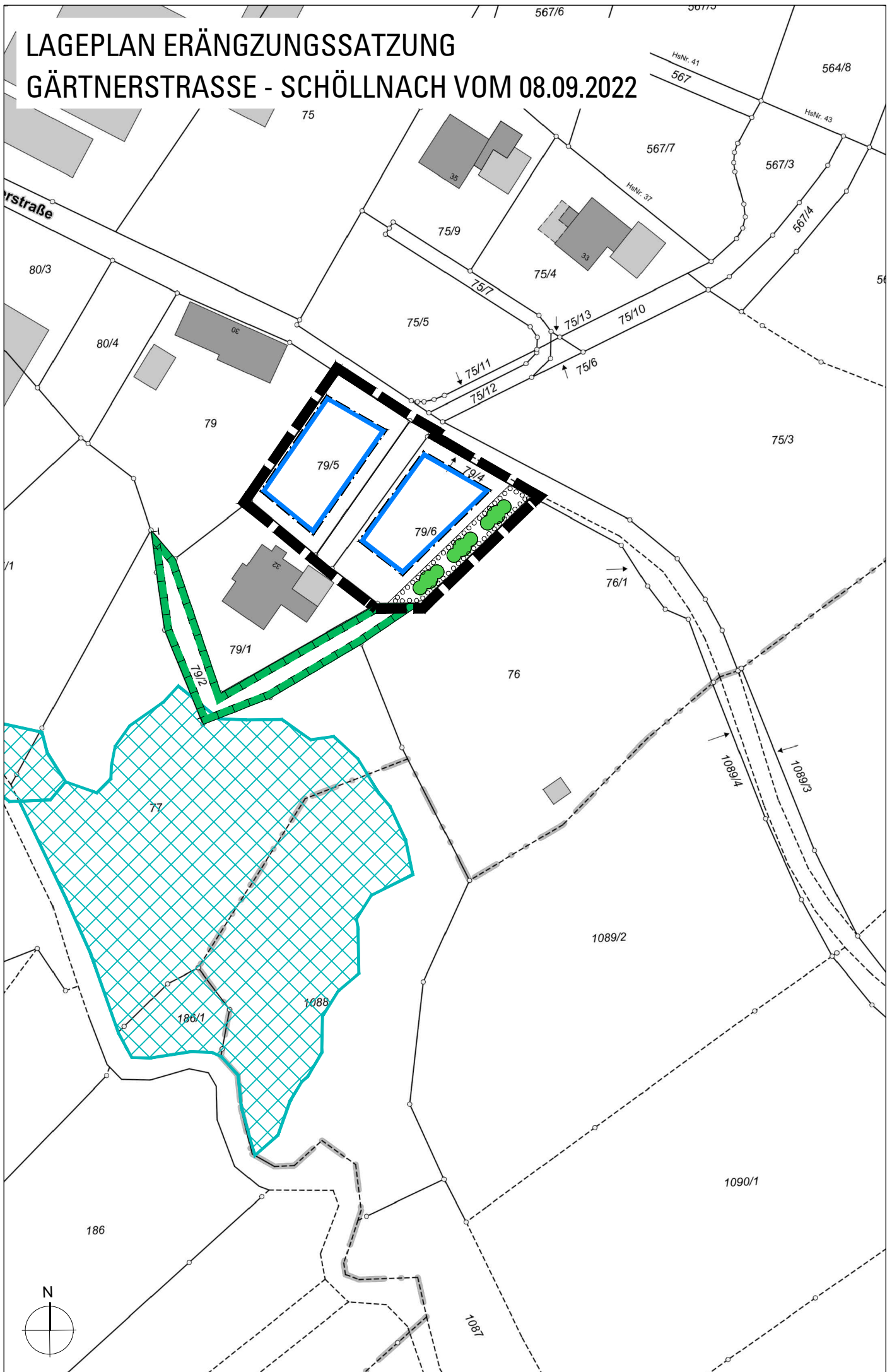
**SEIDL & ORTNER Architekten**  
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN  
TELEFON 09932.9084585  
MAIL [office@seidl-ortner.de](mailto:office@seidl-ortner.de)

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL [js@seidl-ortner.de](mailto:js@seidl-ortner.de)

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL [ao@seidl-ortner.de](mailto:ao@seidl-ortner.de)

# LAGEPLAN ERÄNGZUNGSSATZUNG GÄRTNERSTRASSE - SCHÖLLNACH VOM 08.09.2022



## PRÄAMBEL

Der Markt Schöllnach erlässt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende Ergänzungssatzung:

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen der Ergänzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan [M 1:1000] ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom \_\_.\_\_.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### § 3 Fesetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Wandhöhe:	max. 6,70 m ab natürlichem Gelände
Dachform:	Sattel-, Zelt- und Walmdach, bei untergeordneten Anbauten und Garagen ist ein Flachdach möglich; diese sind jedoch zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen
Dachneigung:	16° bis 42°
Abstandsflächenregelung:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche aufweisen. Massive Einfriedungen mit Mauern oder Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Eine Umzäunung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
Auffüllungen/Abgrabungen:	Auffüllungen / Abgrabungen sind nur innerhalb der Baubauparzelle bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Stützwände und sonstige Böschungssicherungen sind nicht zulässig.
Grünordnung:	<p>Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Mindestpflanzqualität = Halb- oder Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität = HSt., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen.</p> <p>Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme /-beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.</p> <p>Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind untergeordnete Nebengebäude oder sonstige befestigte Flächen und landschaftsfremdwirkenden Gehölzpflanzungen [bizarr wachsende und buntlaubige Gehölze, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen sowie sonstige Formschnittgehölze] unzulässig.</p>

Geeignete Gehölze für den Ortsrandbereich / Durchgrünung sind:

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones

Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:

36 [Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland], 37[Bayerischer Wald]

Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m) = HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen
- Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m) = HSt., 3xv, StU 14-16 cm
- alle heimische Obstbäume [alte Obstbaumsorten], zulässig sind Halbstämme / Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

<b>BÄUME:</b>		Anmerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle, Weiß-Erle	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG**; nur Wildherkünfte des Nahraums!
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	Nur Wildherkünfte des Donautals!
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	FoVG*
<b>STRÄUCHER:</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliiger Weißdorn	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. -beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

#### **§ 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern u.a.
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden.
- Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen).

#### **§ 5 Abhandlung der Eingriffsregelung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung zur Satzung. Die obengenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten.

#### **§ 6 Ausgleichsmaßnahme**

Für die Maßnahmen zur Kompensation werden flächen-/wertpunktegleich von einem privaten Ökokonto abgebucht. Der Nachweis der Abbuchung erfolgt mit einem Lageplan der zugeordneten Ausgleichsfläche sowie über einen Ablösevertrag [siehe Anlagen zur Satzung].

#### **§ 7 Ver- und Entsorgung**

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Schöllnach gewährleistet.

##### Abwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann mit Anschluss an die Kläranlage Schöllnach entsorgt werden.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich der Bauparzellen breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist 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. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden.
- 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 (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) 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. TREN OG, TREN GW, 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. Dieser Flächenbedarf ist bei den Planungen zu berücksichtigen.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die rechtzeitige Bereitstellung der Abfallbehälter durch die zukünftigen Anwohner am Tage der Entleerung an der Gärtnerstraße.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

### **§ 8 Wassergefährdende Stoffe**

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [z. B. Heizölverbraucheranlagen] sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.

### **§ 9 Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen**

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant wird.

Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Rückstau aus der Kanalisation verhindern.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Schöllnach-Gärtnerstraße



Baugrenze / Baufenster



Ortsrandbereich



Pflanzung einer geschlossenen zweireihigen Wildstrauchhecke, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Pflanzabstand = 1,50 m x 1,50 m, Mindestpflanzqualität = vStr., 3 Tr., 60-100 cm

## **NACHRICHTLICH**



Umgriff der bestehenden Ausgleichsfläche



biotopkartierte Flächen

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in der Sitzung vom 08.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Gärtnerstraße - Schöllnach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 08.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 08.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Marktgemeinde Schöllnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Ergänzungssatzung "Gärtnerstraße - Schöllnach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Schöllnach den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Alois Oswald (1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "Gärtnerstraße - Schöllnach" 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.

Schöllnach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Alois Oswald (1. Bürgermeister)

(Siegel)

Die Begründung i.d. Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als ist Bestandteil der Satzung.