

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 Vorhöfen (§ 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 Vorhöfen 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 kleinformigen Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen vorzunehmen. Wird bei Dächern eine Gesamtläche 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 Korrosivitätskategorie 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 Wassertrinne 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 Urdelände nur bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig. Geländeauffüllungen und Geländeabgrabungen sind erst in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

9. Als Einfriedungen sind max. 120 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.

Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist als Ortsrandeingußung 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. Da diese unmittelbar die Grenze zur freien Natur bildet, ist gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut (autochthon, Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland) erforderlich.

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

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

Apfelsorten:
Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsenette), Schöner von Nördhausen, Kaiser Wilhelm, Cravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Mieshammer (Lokalsorte aus Kleinlitzach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte vom nord. Lkr.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte vom Lallingler Winkel).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Südkirschsorten:
Hedelfinger Resenkirche, Große Schwarze Knorpelkirche, Frühe Makirsche

Sauerkirschsorten:
Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:
Walnuss-Samlinge

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

Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Waldhasel
Crataegus monogyna	-Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	-Gem. Heckenkirche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus fruticosa	-Faulbaum
Rosa canina	-Hundsrose
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball

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

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

4. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rosengitter- oder Rosenfugensteine, Schotterterrassen, wasserundurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig (Minimierungsmaßnahme).

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

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
- Ortsrandeingußung -

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.  Maßzahl

TEXTLICHE HINWEISE

A ENERGIE

A1. 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

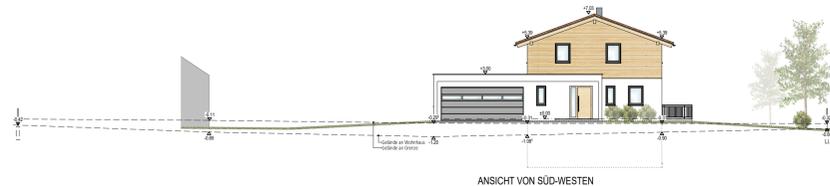
B1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C LÖSCHWASSERVERSORGUNG

C1. Für die Löschwasserversorgung kann durch den Wasserzweckverband folgender Grundsatz bereitgestellt werden:
Der vom betroffenen Grundstück (Fl.-Nr. 486, Gem. Oberellenbach) nächstgelegene Hydrant ist ein Unterhydrant (UH-45). 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.

D HOCHWASSERGEFAHREN

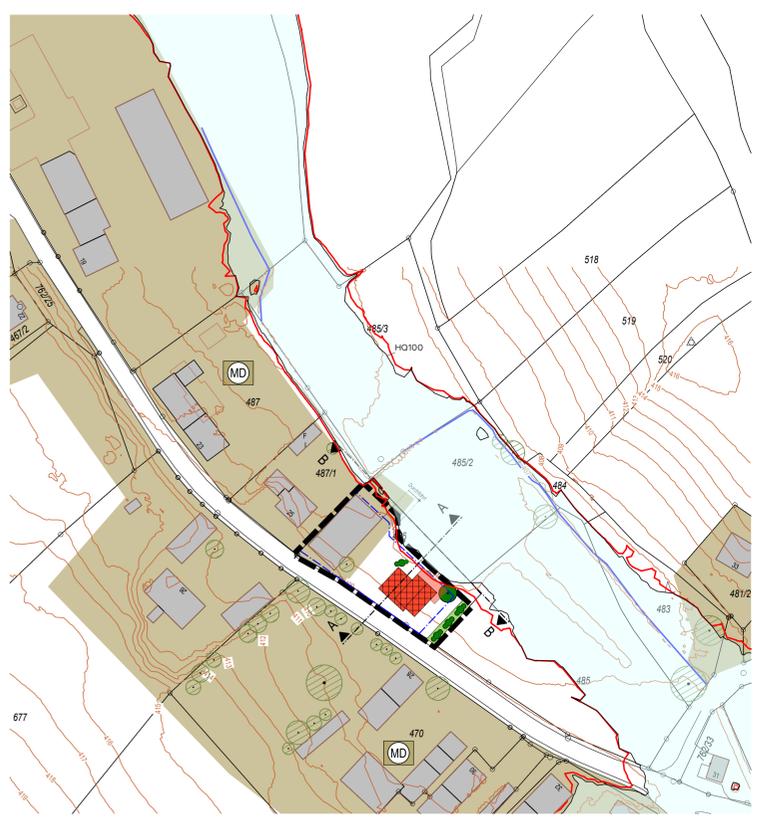
D1. Da bei einem extremen Hochwasserereignis mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass der Planungsbereich nach weitreichender als bei einem hundert-jährlichen Hochwasserereignis betroffen wird und es somit sogar zur Betroffenheit des Bereiches innerhalb der Baugrenze kommen kann, wird empfohlen, den materiellen Gehalt des § 78b WHG zu berücksichtigen und auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.
Hinweise bezüglich einer hochwasserangepassten Bauweise sind beispielsweise in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) oder unter https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm zu finden.



ANSICHT VON SÜD-WESTEN



ANSICHT VON NORD-OSTEN



VERFAHRENSHINWEISE

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. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis 07.06.2023 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 25.04.2023 bis 07.06.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2025 bis 22.09.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. ERNEUTE 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 11.08.2025 bis 22.09.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. SATZUNG
Die Gemeinde Laberweinting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.2025 die Satzung beschlossen.

Laberweinting, _____ 1. Bürgermeister Grau

7. AUSFERTIGUNG
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Laberweinting, _____ 1. Bürgermeister Grau

8. 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 § 9214, 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

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

NORDEN



PRÄAMBEL:

Der Gemeinderat Laberweinting erlässt gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573); Bauutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176); Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 12 und § 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619); Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802); Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diese Einbeziehungssatzung als

SATZUNG.

Stand der Planung: **SATZUNG**

Datum/Name	13.02.2025/B.M.M.
Gez.	27.03.2025/B.M.M.
Geändert	10.06.2025/B.K.G.
	18.06.2025/B.L.K.
	28.07.2025/B.H.
	03.11.2025/B.K.G.
CAD-Nr.	1950-2

Bayerbach, den 03.11.2025

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
08774/96996-0 info@bindhammer.de
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer