# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich der Satzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifen
- Flächen zur Entwicklung einer Randeingrünung
- Gehölzbestand (Baum- und Strauchpflanzung), zu erhalten
- Einzelgehölz, zu erhalten
- Einzelgehölz - bei Rodung Auflagen zum Artenschutz erforderlich (siehe Ziffer 5.2 der Festsetzungen durch Text)
- Einzelgehölz, zu entfernen

# HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Gewässer 3. Ordnung
- 95 Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Gebäudebestand

# FESTSETZUNG DURCH TEXT

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse:
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN
Bei den drei Erweiterungsbereichen sind jeweils max. zwei Wohnungen zulässig.

3 ANZAHL DER STELLPLÄTZE
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bodenkirchen in der jeweils gültigen Fassung.

4 ARTENSCHUTZ
4.1 Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 570/11 und 567 Gmkg. Bonbruck
Innerhalb der Erweiterungsbereiche B und C befindet sich Gehölze, bei welchem Sonderstrukturen (z.B. Spechtlöcher, Astausbrüche, Spalten, etc.) nicht ausgeschlossen werden können. Derartige Sonderstrukturen können baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte dienen und fallen daher unter den besonderen Schutz von Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Diese Quartierbäume sollte vorrangig erhalten bleiben. Ist dies aufgrund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Bebauung ggf. nicht möglich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) einzuplanen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.
Die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig vor den Eingriffen in die Gehölzbestände umzusetzen.
CEF-Maßnahmen erforderlich:
– Zusätzliche Anbringung von 4 Nistkästen für baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten je gefällten Quartierbaum, im Bereich der bestehenden Gehölze nördlich und östlich der Flurnummer 570/11, bzw. der zu erhaltende Bäume auf der Flurnummer 567.

5 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
Die privaten, nicht überbaubaren Grünflächen sind:
– auf Fl.-Nr. 571 als Gewässerrandstreifen mit extensiver Wiesenansaat zu entwickeln,
– auf Fl.-Nr. 567 zur Eingrünung nach Osten mit standortgerechten Strauchgruppen zu bepflanzen.

6 LEUCHTMITTEL
– Die Verwendung von LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.400 Kelvin ist zum Schutz der Fauna zu berücksichtigen.

# FESTSETZUNG DURCH TEXT

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

# HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusäen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde) sind umgehend dem Landratsamt Landshut – Untere Denkmalschutzbehörde - bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,0 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauträgern in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Änderungsbereichen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

7 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 567, 568, 569 (TF), 570, 570/10, 570/11, 571 (TF), 573 (TF), 574 (TF), 587/1, 587/2 (TF), 587/7 (TF), 644 (TF), der Gemarkung Bonbruck, mit einer Fläche von ca. 2,459 ha.

8 INKRAFTTRETEN
Die Einbeziehungssatzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Satzung erfolgt im Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfpflicht abgesehen werden kann.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 26.05.2025 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bodenkirchen, den

2 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Satzung i.d.F. vom 29.09.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025 öffentlich ausgelegt.

Bodenkirchen, den

3 Zweite öffentliche Auslegung
Der Entwurf II der Satzung i.d.F. vom 23.03.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2026 bis 18.05.2026 öffentlich ausgelegt.

Bodenkirchen, den

4 Satzungsbeschluss
Die Außenbereichssatzung "Sippenbach" i.d.F. vom __.__.____ wurde mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Bodenkirchen, den

.....
1. Bürgermeisterin

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Bodenkirchen, den

.....
1. Bürgermeisterin

6 Inkrafttreten
Die Außenbereichssatzung "Sippenbach" i. d. F. vom __.__.____ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bodenkirchen, den

.....
1. Bürgermeisterin

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## SIPPENBACH

| | |
|---|---|
| GEMEINDE | BODENKIRCHEN |
| LANDKREIS | LANDSHUT |
| REGIERUNGSBEZIRK | NIEDERBAYERN |

Präambel:
Die Gemeinde Bodenkirchen
erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i. V. m. den §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 und § 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) folgende Außenbereichssatzung:

**Satzung**

**§ 1**
Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sippenbach werden gemäß des vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung vom __.__.____ i. d. F. vom __.__.____ im Maßstab 1:1.000 festgelegt. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert.

**§ 2**
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB), nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen, und im weiteren nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gemäß des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt und bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

**§ 3**
Die Außenbereichssatzung „Sippenbach“ mit Begründung vom __.__.____ i. d. F. vom __.__.____ tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Bodenkirchen, den

| | |
|---|---|
| Planung | KomPlan<br>Ingenieurbüro für kommunale Planungen<br>Leukstraße 3<br>84028 Landshut<br>Fon: 0871/974087-0 Fax: 0871/974087-29<br>E-Mail: info@komplan-landshut.de<br>Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin<br>F. Bauer Stadtplaner |
| Planungsträger | Gemeinde Bodenkirchen<br>Ebenhauserstraße 1<br>84155 Bodenkirchen |
| Maßstab | Planzeichnungen M 1:1.000 |
| Stand | 23.03.2026 - Entwurf II |

KOM PLAN

| | | |
|---|---|---|
| Bearbeitung | April 2025 | SW |
| Geändert Anlass: | | |
| § 3 u. 4 Abs. 2 BauGB | März 2026 | SW |
| | | |
| | | |
| 25-1718_OAS | | |