

	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 7.2 der Hinweise durch Text)
	Einzelgehölz, zu entfernen

	Gewässer 3. Ordnung
	20-kV Freileitung
	Hauptwasserleitung
	Flurstücksgrenze mit Flurnummer
	Gebäudebestand

1. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Zahl der Vollgeschosse:
Bei der Errichtung von Wohngebäuden und baulichen Anlagen sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
2. **ANZAHL DER WOHNHEIßTEN**
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. **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.
5. **LEUCHTMITTEL**
 - Die Verwendung von LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.400 Kelvin ist zum Schutz der Fauna zu berücksichtigen.
6. **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 teilverseiegelten 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 Vorgang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgehen sind Porenpflaster, Rasenugunpflaster, Sandtunpflaster und vergleichbare Beläge.

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. 3,0 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlagerung soll bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tieferwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung auszuäuen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

3 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 ansteigt sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Als Beispiel gilt von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsgültigkeit nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadhafte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESITZUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-10 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversickerung 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 Bäufragern 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 Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber bei entsprechend darf hinzuweisen.

7 ARTENSCHUTZ
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 (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
Fl-Nr. 570/11 und 567 Gmkg. Bonbruck
Innerhalb der Fl-Nr. 570/11 und 567 befindet sich Gehölze, bei welchem Sonderstrukturen (z.B. Spechtlöcher, Astaubrüche, Spalten etc.) nicht ausgeschlossen werden können. Derartige Sonderstrukturen können baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätten 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 (sog. anteilige 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-Maßnahme:
- Für jedes vorübergehende Quartier (Höhlen, geeignete Spalten etc.) sind, im Bereich der bestehenden Gehölze nördlich und östlich der Flurnummer 570/11, bzw. der zu erhaltende Bäume auf der Flurnummer 567 mindestens drei Fledermauskästen anzubringen sowie ein Vogelnistkasten, um Konkurrenzsituationen zu entschärfen. Die detaillierte Umsetzung der Maßnahme hat entsprechend den Ausführungen von Zahn & Hammer (2021) zu erfolgen. Specht- und Faulhöhlen können durch Bohrungen künstlicher Höhlen oder seminatürliche Quartiere ausgeglichen werden. Für jede zu beseitigende Höhle sollte ein Jahr vor dem Eingriff (besser noch früher) mindestens drei Ersatzhöhlen angelegt werden.

8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die vermessenen Grundstückflächen 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.

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

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 06.11.2025 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 22.06.2026 wurde mit Beschluss vom 22.06.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Bodenkirchen, den

- 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Bodenkirchen, den

- 6 Inkrafttreten
Die Außenbereichssatzung "Sippenbach" i. d. F. vom 22.06.2026 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

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BODENKIRCHEN
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Bodenkirchen
erläßt aufgrund des § 95 Abs. 6 i. V. m. den §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 und § 13 Abs. 2
und 3 des Baugesetzbuchs (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 Landshtut ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung vom 22.06.2026 i. d. F. vom 22.06.2026 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 BauBG), nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen, und im weiteren nach § 34 BauBG. 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 BauBG.

- § 3**
- Die Außenbereichssatzung „Sippenbach“ mit Begründung vom 22.06.2026 i. d. F. vom 22.06.2026 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Bodenkirchen, den

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon: 0871/974087-0 Fax: 0871/974087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Mroski Landschaftsarchitektin F. Bauer Stadtplaner	
Planungsträger	Gemeinde Bodenkirchen Ebenhauserstraße 1 84155 Bodenkirchen 	Beauftragte Geänd. Anl. § 3 u BauG
Maßstab	Planzeichnungen M 1:1.000	
Stand	22.06.2026	

Arbeitszeit	April 2025	SW
ändert ss:		
4 Abs 2 GB	März 2026	SW
25-1718_OAS		

