I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Geltungsbereich der Satzung

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 12/2025)

1.1. Flurgrenze

1.2. 398 Flurstücksnummer

1.3. Wohngebäude

1.4. Nebengebäude

2. Sonstige Darstellungen

2.1 Ü Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau gemäß Verordnung Landratsamt Straubing-Bogen von 15.06.2015. Gemäß § 78 Absatz 4 WHG ist innerhalb der Grenzen die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen unzulässig.

2.2 110kV-Freileitung, einschließlich Schutzbereich 27,5 m beiderseits der Trassenmitte.

2.3 319,75 0,25 m - Höhenschichtlinie. Auswertung Digitales Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung

III. SATZUNG

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Parkstetten folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Unterharthof-Süd"der Gemeinde Parkstetten umfasst die Flurstücke 2476 (Tfl.), 2476/1 (Tfl.), 2476/9 (Tfl.) und 2476/11 (Tfl.) der Gemarkung Parkstetten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan Außenbereichssatzung des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude zulässig.

§ 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

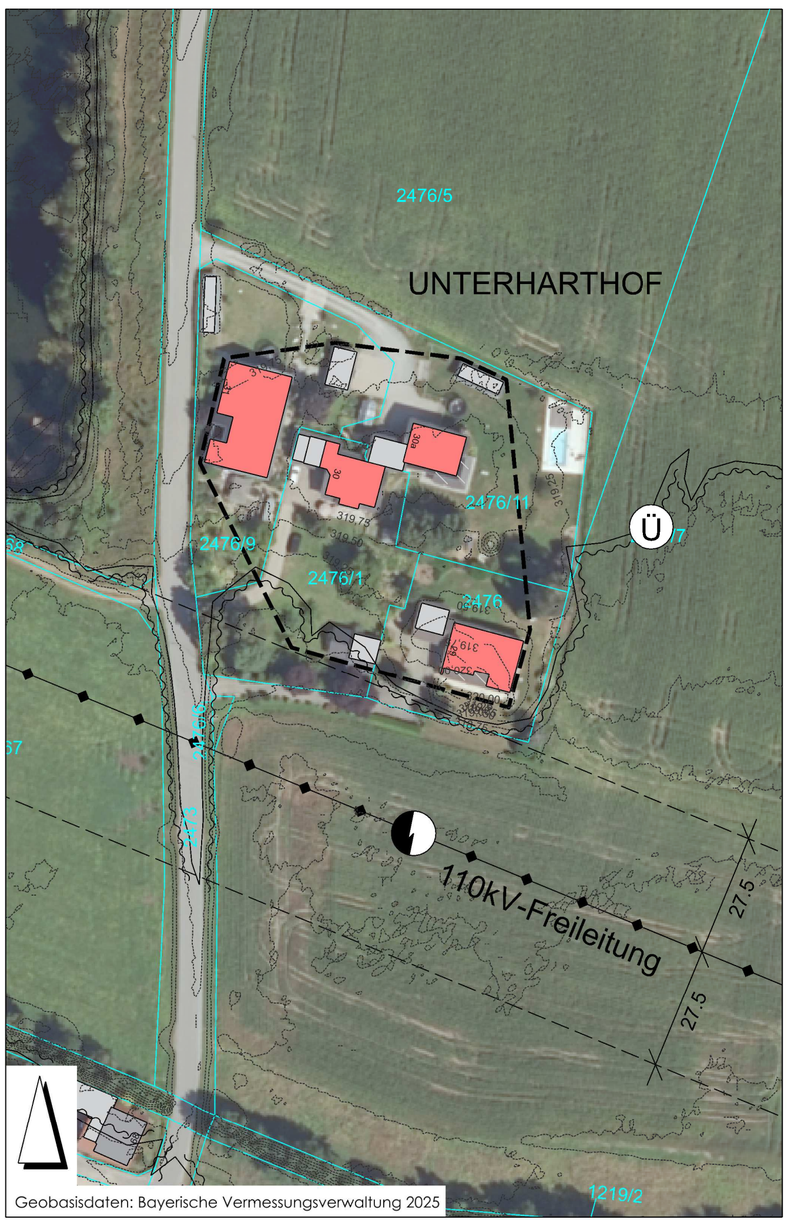
Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig, für Garagen eine maximale Wandhöhe von 4,50 m. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

Zulässig sind Satteldächer mit 15° - 35° Dachneigung. Untergeordnete Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch mit Flachdach oder Pultdach bis 15° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraun und anthrazit zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

LAGEPLAN SATZUNG M 1 : 1000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

§ 5 Hinweise

Hinweise durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt II. Planliche Hinweise.

Hinweise durch Text:

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Artikel 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücke einzuhalten.

b) Hinweise des Stromversorgers:
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kanel-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

c) Hinweise zur 110kV-Freileitung:
Ansprüche gegen die Bayernwerk Netz GmbH aus dem Betrieb der Leitungsanlagen in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von den Leitungsanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Die Eingabeplanung für Bauvorhaben ist der Bayernwerk Netz GmbH zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen. In den endgültigen Bauplänen ist der Bayernwerk Netz GmbH die ±0,00 Bezugshöhe in Meter über Normal Null, NHN oder DHHN 2016 anzugeben.

d) Brandschutz:
Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Feuerwehrzufahrt:
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S, 806 hingewiesen.Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
Löschwasserversorgung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

e) Wasserwirtschaft:
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vongesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. 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.
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

Teilbereiche des Satzungsgebietes liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (Verordnung Landratsamt Straubing-Bogen vom 15.06.2015). Mit Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Donau ist mit einer Aufhebung der Verordnung zu rechnen. In diesem fall entfallen die geltenden wasserwirtschaftlichen Bauverbote.

Risikogebiet HQextrem der Donau:
Das Plangebiet liegt im Risikogebiet HQextrem der Donau. Bei einem sehr seltenen Extremhochwasser wird das Gebiet mit meterhohen Wasserständen geflutet. Gemäß den derzeitigen Prognoseberechnungen aus dem Jahr 2013 ist mit Überflutungshöhen über 1 m bis 2 m über Gelände zu rechnen. Den Bauwerbern wird empfohlen, im Rahmen ihrer Eigenvorsorgepflicht die Raumnutzungen und Bauweise entsprechend hochwasserangepasst auszuführen (z. B. Schlafräume nur im Obergeschoss, technische Einrichtungen zum Schutz EG gegen Eindringen von Hochwasser, Verzicht auf Keller). Den Bauwerbern wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

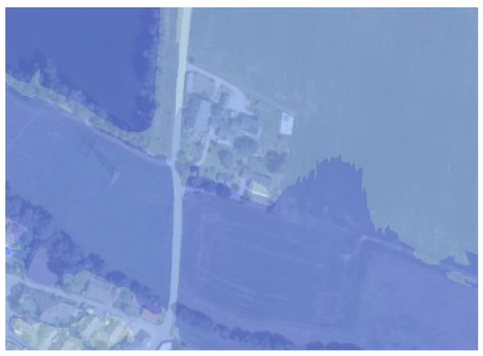


Abbildung links:
Überflutungsbereich HQextrem der Donau. Wassertiefen über 1 m bis 2 m.

Quelle:
BayernAtlas 12/2025.
Karte Naturgefahren
Wassertiefen für HQextrem
Datenstand 2013

f) Bodenschutz:
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

g) Abfallwirtschaft:
Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

h) Denkmalschutz:
Im unmittelbaren Planbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

i) Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:
Nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf der Ebene des konkreten Vorhabens (Bauantrag) abzuarbeiten. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggf. Maßnahmen zur Eingrünung oder Kompensation erforderlich.

j) Hinweise des Wasserversorgers:
Es wird den Bauwerbern empfohlen, das unverschmutzte Regenwasser der Zisterne für die Toilettenspülung zu verwenden. Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.
Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt,soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antragbeim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Ver-brauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.
Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfürwird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst.Genehmigungsbescheide werden in Abdruck an die jeweilige Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmigung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckverbandes zu berücksichtigen sind. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Parkstetten zu informieren.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Parkstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde Parkstetten hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 12.03.2026 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Absatz 1 BauGB)
Die Gemeinde Parkstetten hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Parkstetten hat am __.__.2026 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom __.__.2026 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Parkstetten hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom __.__.2026 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Parkstetten, den .....
(M. Panten, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Parkstetten, den .....
(M. Panten, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Parkstetten, den .....
(M. Panten, 1. Bürgermeister)

mks Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Außenbereichssatzung "Unterharthof-Süd" gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

PLANART: **ENTWURF**	PLANNUMMER: B 1.0
BAUORT | PROJEKT: Gemeinde Parkstetten, Außenbereichssatzung "Unterharthof-Süd"	PROJEKTNUMMER: 2025-69
	BAUABSCHNITT: -
VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Parkstetten, Schulstraße 3, 94365 Parkstetten	LANDKREIS | STADT: Straubing-Bogen
	REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern
DARSTELLUNG: Außenbereichssatzung "Unterharthof-Süd" Festsetzungen / Hinweise	MAßSTAB: 1 : 1.000
	PLANFORMAT: 58 x 72 cm

BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
al	al	16.03.2026	Althammer

ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS BAYERN LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY 175 420