

# 0. VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEM BAURECHT

Die Änderungen und Ergänzungen durch die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Scheibelsgrub" in der rechtskräftigen Fassung vom 12.05.2016 sind nachstehend in "FETTDROCK" markiert. Soweit durch die 1. Änderung nichts Abweichendes festgesetzt wird, sind die Inhalte der Fassung vom 12.05.2016 weiterhin unverändert gültig.

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	4	2. Bauweise
5	6	3. Max. zulässige Grundflächenzahl
7		4. Maximal zulässige Wandhöhe
		5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
		6. Max. zulässige Geländeoberhöhe bei Aufauffüllungen
		7. Max. zulässige Schalleistungspegel

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1	MD	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
		Zulässig sind folgende Nutzungen:
	MD 1:	Paddocks, einschl. deren Zuwegungen und Nebenanlagen.
	MD 2:	Überdachte Reitanlage, einschl. deren Zuwegungen und Nebenanlagen.
	MD 3:	Sandreitplatz, Rasenspringplatz, einschl. Zuwegungen, Nebenanlagen, Lager- und Nebengebäude, die dem Reitsport dienen.
	MD 4:	Ganzjahresauslauf, einschl. Zuwegungen, Einfriedungen, Unterstände, Stall- und Nebengebäude.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.		Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):
	MD 1:	maximal 0,30
	MD 2:	maximal 0,60
	MD 3:	maximal 0,40
	MD 4:	maximal 0,60

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1.	---	Baugrenze
------	-----	-----------

## 4. Grünordnung

4.1.		Zu erhaltende Bäume
4.2.		Zu pflanzende Sträucher

Entlang der westlichen und südlichen Seite der Halle ist eine durchgehende zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 1 anzulegen und zu erhalten.  
Mindestpflanzqualität:  
Strauch, 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zu verwenden. Pflanzabstand 1,20 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Liste 1 Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigirriger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera nigra	-	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Halle folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Fertigstellung der Pflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen anzuzeigen.

Falls erforderlich ist die Hecke durch einen Wildschutzaun vor Verbiß zu schützen.

Die Hecke ist freiwachsend in ihrem natürlichem Aufbau zu erhalten. Eine Begrenzung der Höhe durch Einkürzen ist nicht zulässig.

## 5. Flächen für die Landwirtschaft

5.1		Landwirtschaftliche Nutzfläche (Pferdekoppel)
-----	--	---

## 6. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

6.1.		Ausgleichsfläche 1 (MD 1 und MD 2) Extensive Weideflächen
		Maßnahmen:
		- Extensive Beweidung.
		- Frühester Zeitpunkt der Beweidung ab 15. Juni des Jahres.
		- Beweidung mit maximal 4 Pferden in einer Herde.
		- Keinerlei Düngung oder Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.
		- Weideunkräuter wie Großer Ampfer oder Jakobskreuzkraut sind mechanisch zu entfernen

- Beweidungsdauer richtet sich dem Zustand der Weidefläche. Es darf nicht überweidet werden.
- Nach Ende der Beweidung ist eine Weideruhe von mindestens 6 Wochen einzuhalten.
- Zu den angrenzenden Gehölzbeständen ist für die Beweidung ein ausreichender Abstand zu halten. Die Gehölze dürfen nicht durch Verbiß oder Schälungen beschädigt werden.
- Die Gehölze dürfen nicht für die Zaunbefestigung oder als Weideeinzaunung verwendet werden.
- Nach der Beweidung ist eine Nachmahd durchzuführen und das Mähgut abzutransportieren. Der Abstandsbereich zwischen Weidezaun und bestehenden Gehölzen ist in die Nachmahd einzubeziehen.

## 6.2. Kompensationsfläche 2 (MD 3 und MD 4) Streubauf auf extensiver Wiese

Die Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1368, Gmk. Mitterfels, mit einem anteiligen Grundstücksfläche von 680 m<sup>2</sup>. Lage und Umfang sind im Lageplan B 1.1 Anlage 1 zur Satzung im Maßstab 1:500 dargestellt. Die Kompensationsflächen und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

## 7. Sonstige Planzeichen

7.1.		Maßangaben
7.2.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7.3.		Böschung
7.4.		Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereiches (MD Scheibelsgrub)
7.5.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
7.6.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Erweiterung der Satzung

# II. PLANLICHE HINWEISE

## 1. Darstellungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 01/2016)

1.1		Flurgrenze
1.2		Flurstücksnummer
1.3		Gebäudebestand
1.4		1m - Höhenschichtlinie (Digitales Geländemodell DGM 1, Stand 01/2016)

## 2. Sonstige Planzeichen

2.1		Planung Ganzjahresauslauf mit Einfriedung (unverbindliche Skizze)
2.2		Planung Gebäude Ganzjahresauslauf mit Einfriedung (unverbindliche Skizze)

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Bauweise und Baukörpergestaltung

1.1	<b>Bauweise</b>	Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
1.2	<b>Baugestaltung Hauptgebäude</b>	
1.2.1	Gebäudehöhen	<b>MD 2:</b> Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der nördlichen Außenwand mit der Dachhaut. <b>MD 3:</b> Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände talseits, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. <b>MD 4:</b> Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände talseits, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.2	<b>Firstrichtung</b>	<b>MD 2:</b> Die Firstrichtung der Halle ist in Ost-West-Richtung festgelegt. <b>MD 3, MD 4:</b> Die Firstrichtung ist frei wählbar.
-------	----------------------	---

1.2.3	<b>Dachformen / Dachneigung</b>	<b>MD 2:</b> Satteldach (SD) mit 5° - 8° Dachneigung. <b>MD 3 / MD 4:</b> Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung. Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung. Flachdach (FD) maximal 5°
-------	---------------------------------	--

1.2.4	<b>Dacheindeckung:</b>	<b>MD 2:</b> Trapezblecheindeckung in rot- bis rotbrauner Farbe. <b>MD 3 / MD 4:</b> Ziegel oder Pfannen, Metaldachdeckungen in rot- bis rotbrauner Farbe. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
-------	------------------------	--

1.3	<b>Einfriedungen</b>	Zulässig sind Einfriedungen aus Metall, Holz, Kunststoff, Metall- oder Holzpfähle mit Gummibändern oder Elektrobändern bzw. -drähten zu einer Höhe von 1,50 m. Sofern notwendig sind für eine Fundamentierung ausschließlich Punktfundamente zulässig.
-----	----------------------	--

## 2. Flächenbefestigungen

2.1	<b>Betriebsflächen, Paddocks, Ganzjahresausläufe, Wege und Nebenflächen</b> sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterbelag, Sandbelag, tierschutzgerechte Aufbauten mit Trag- und Tretschicht).
-----	--

## 3. Geländemodellierungen

MD 1:	Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
MD 2:	Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Geländeauffüllungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m bezogen auf das Urgelände und maximal bis zu einer Höhe von 391,50 m ü. NN zulässig. Auftragsböschungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:1 auszubilden.
MD 3 / MD 4:	Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

## 4. Niederschlagswasser

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die Fläche örtlich zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

## 5. Immissionsschutz

MD 2:	Als maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (L <sub>w</sub> ) werden festgesetzt:
	Tage (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB (A) Nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 45 dB (A)

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

## 1. Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen.

## 2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

## 3. Wasserwirtschaft

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.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern 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 vorgesehene Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserzutritten 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.

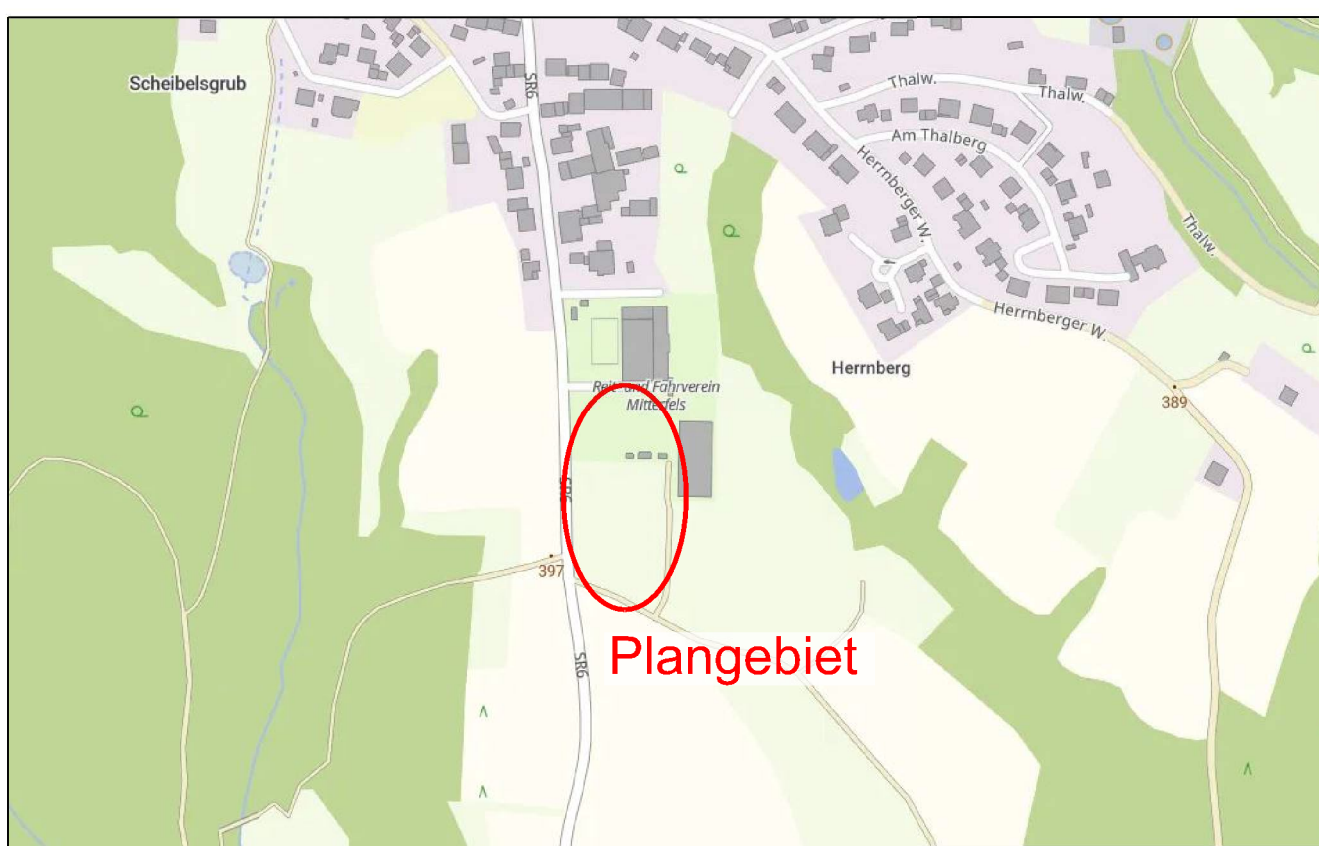
## 4. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

## 5. Hinweise des Stromversorgers

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Bayerwerk Netz GmbH. Beidseitig von Erdkabeln ist eine Zone von 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DWGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



# VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Markt Mitterfels hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.05.2026 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2026 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Billigungs- und Auslegungsbefehl**  
Der Markt Mitterfels hat am 12.05.2026 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.05.2026 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**  
Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026 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.

**4. Satzungsbeschluss**  
Der Markt Mitterfels hat die Einbeziehungssatzung 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.

Mitterfels, den

(A. Liebl, 1. Bürgermeister)

**5. Ausfertigung**  
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mitterfels, den

(A. Liebl, 1. Bürgermeister)

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

Mitterfels, den

(A. Liebl, 1. Bürgermeister)

# LAGEPLAN 1 - SATZUNG M 1 : 1.000



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

## MARKT MITTERFELS - EINBEZIEHUNGSSATZUNG "SCHEIBELSGRUB" - 1. ÄNDERUNG - nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB

PLANART	ENTWURF	PLANNUMMER	B 1.0
BAUORT / PROJEKT	Einbeziehungssatzung "Scheibelsgrub" n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - 1. ÄNDERUNG -	PROJEKTNUMMER	2026-13
VERFAHRENSTRÄGER	Markt Mitterfels Burgstraße 1 94360 Mitterfels	LANDKREIS / STADT	Straubing-Bogen
DARSTELLUNG	Lageplan Satzung mit Festsetzungen / Hinweisen	REGIERUNGSBEZIRK	Niederbayern
BEARBEITET	al	MAßSTAB	1:1.000
GEZEICHNET	al	PLANGRÖßE	58 x 75 cm
		DATUM	Entwurf vom 12.05.2026