

**AUFSTELLUNG DER
ERGÄNZUNGSSATZUNG
M 1 : 1000**

“ ALLERSHEIM “

Die Gemeinde Schwindegg erlässt aufgrund des **§ 34 Abs. 4 Nr. 3** i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende **Ergänzungssatzung**:

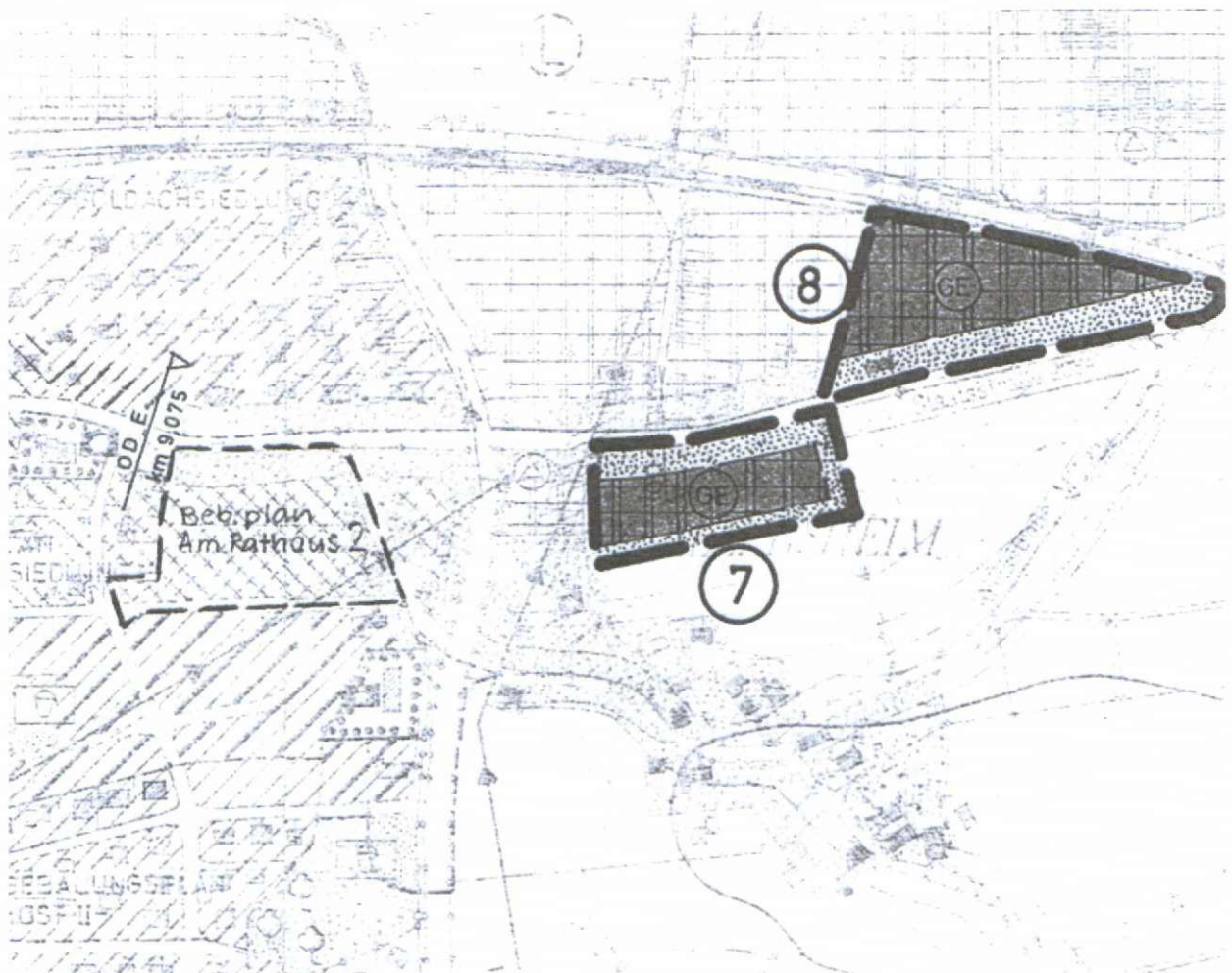
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 18.11.2009;

Entwurf am **24.11.2009**
Geändert (Ä) am **26.10.2010**

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG
2. Änderung vom 22.09.1988, genehmigt am 15.01.1990, AZ 421-4621-Mü 27-1

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

24.11.09 / 26.10.2010

ERGÄNZUNGS-SATZUNG

“ ALLERSHEIM “

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am

24.11.2009



§ 2

Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken dieses Lageplanes.



Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

§ 3**Art u. Maß der baulichen Nutzung**

3.01

Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 5 BauNVO „DORFGEBIET“
Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

3.02

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,25**

3.03



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.04



Firstrichtung

3.05

Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen; befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 4**Bauliche Gestaltung**

4.01

Gemäß Art. 81 BayBO werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen

4.02

Höhenentwicklung der Gebäude:

H

Die zulässige Wandhöhe wird mit max. **6,10 m** festgesetzt:

4.03

Für die Gestaltung des Daches sind zulässig:

Satteldächer mit rechteckig ausgebildeten Dachflächen, der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, die Dachneigung ist mit max. +/- 3° Abweichung der Nachbarbebauung anzupassen,

der Farbton der Dacheindeckung ist der Nachbarbebauung anzupassen,

für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.

4.04

Alle baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Unvermeidliche, durch Anschlusszwänge bedingte Geländeänderungen sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemessen.

§ 5**Bindungen für Bepflanzungen**

5.01

Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laub-/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen.

Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen.

Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

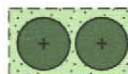
5.02



Baum, Neupflanzung

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- bzw. Obstbäume lt. Artenliste

5.03



Streubstwiese mit Obstbäumen lt. Artenliste;

diese Fläche wird zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ökologisch aufgewertet, mit Neuanlage einer artenreichen, extensiv gepflegten Wiese (Mahd 2-schurig ab 15.06., geringe Düngung).

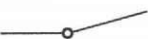


Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.

5.04 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

| | | |
|-------------------------|--|------------------|
| <u>Laubbäume</u> | Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten | |
| | Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Pflanzqualität: | Carpinus betulus | Hainbuche |
| H, 3xv, mB, 14-16 | Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| <u>Sträucher</u> | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Corylus avellana | Hasel |
| Pflanzqualität: | Crataegus monogyna | Eingr. Weissdorn |
| Str, 2xv, 60-150 | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Rosa canina | Hunds-Rose |
| | Sambucus nigra | Schw. Holunder |
| | Viburnum lantana | Woll. Schneeball |

§ 6

HINWEISE

- 6.01  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 6.02 320 Flurstücknummer, z.B. 320
- 6.03  Privatstraße (Zufahrt) mit dinglich gesichertem Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht
- 6.04  Die vorhandene Schmutzwasser-Kanaltrasse auf dem Grundstück ist dinglich zu sichern und bei der Baumaßnahme entsprechend zu schützen
- 6.05 Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.
- Ⓐ Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen dem Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht, angezeigt werden.
- Ⓐ Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen
- 6.06 Immissionen:
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- Ⓐ Immissionsschutz:
Entlang der Kreisstraße MÜ 22 werden im Bereich der Ergänzungssatzung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Außenbereichsgebiete/Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden.
- 6.07 Kartengrundlage:
Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000
als Digitaler Flurkartenauszug (DFK) Stand ca. 12/2008
im Datenformat von der Gemeinde Schwindegg v. 18.11.2009
- 6.08 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2009 die Aufstellung der Ergänzungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs- Satzung wurde in der Fassung vom 24.11.2009 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 06.10.2010 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 26.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 06.10.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2010 die Ergänzungs- Satzung in der Fassung vom 24.11.2009, geä. 26.10.2010 beschlossen.

Schwindegg, den **27. Okt. 2010**



Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **05. Jan. 2011**. Die Ergänzungs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Ergänzungs- Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den **11. Jan. 2011**



Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Nr. der **GEMEINDE SCHWINDEGG**

vom 24.11.2009
Geändert (Ä) am 26.10.2010

für das Gebiet: **“ ALLERSHEIM “**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des **§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB** entwickelt. Die im rechtskräftigen F-Plan als Außenbereich dargestellte Fläche wird in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen da sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.
2. Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für im Ort ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden. Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge von Neubaumaßnahmen die Ortsrandeingrünung verbessern.

B. Verfahrenshinweise:

1. Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

C. Weitere Erläuterungen:

1. Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 1.4) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

(Ä) Satzungsbeschluss v. 26.10.2010:

Die im Zuge der Behörden- und TÖB- Beteiligung eingegangenen Hinweise und Empfehlungen wurden in die Planung eingearbeitet.

Im Plan- und Textteil der Satzung wurden Ergänzungen zur Ausgleichsfläche und deren Pflegemaßnahmen aufgenommen, im § 6 Hinweise wurden Angaben zum Wasserrecht berichtigt u. ergänzt (§ 6.05) und ein Hinweis auf die Überschreitung der schalltechn. Orientierungswerte eingefügt (§ 6.06).

Schwindegg, 24.11.2009
geändert: 26.10.2010

Der Planverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt & Stadtplaner

Schwindegg, den 27. Okt. 2010

.....
Dr. Düner, 1. Bürgermeister

