

## AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

## “REIBERSDORF“

M 1 : 1000

Die Gemeinde Schwindegg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 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 12.04.2011 BGBl. I S. 619), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 27.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende **Ergänzungssatzung**:

### Fertigungsdaten:

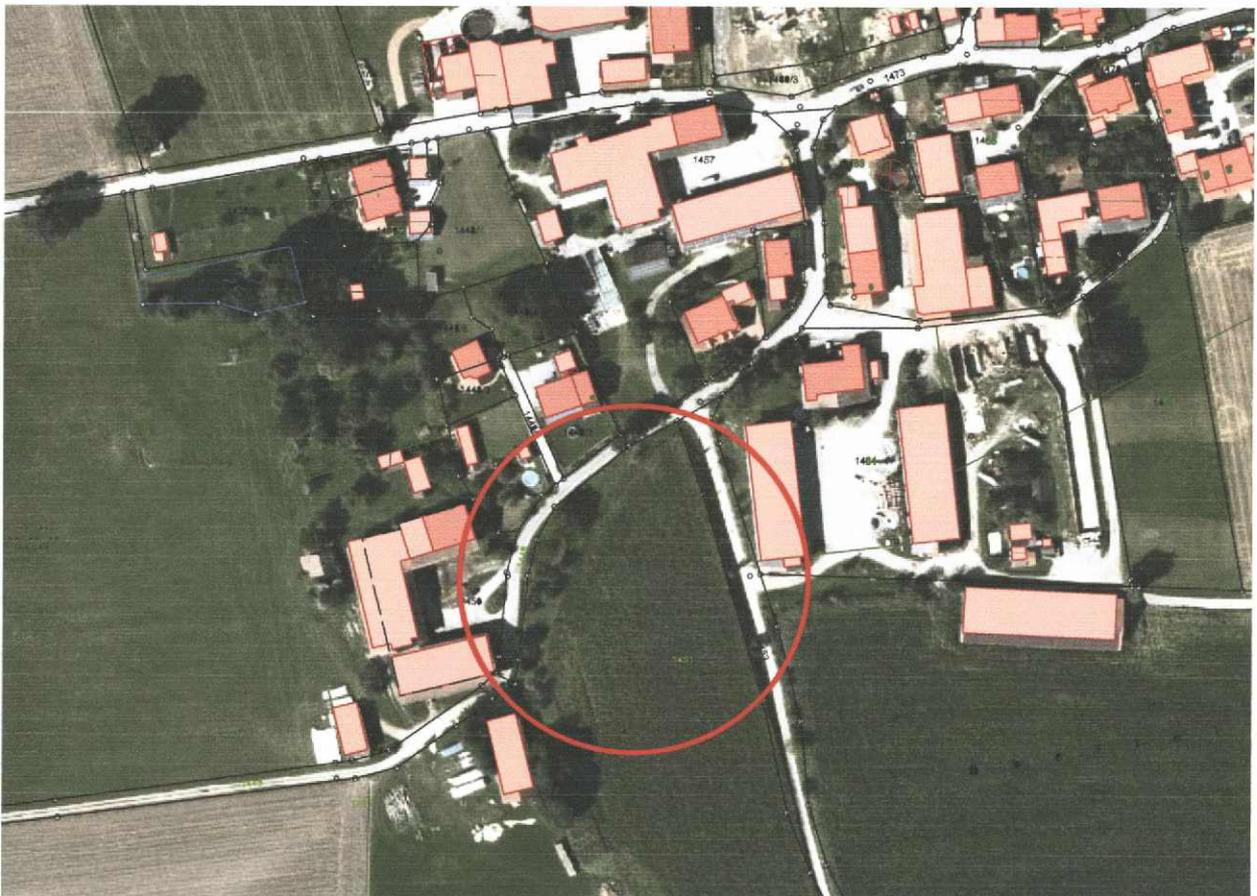
Vorentwurf am 08.10.2012

Entwurf am 23.10.2012

Geändert Ä am 11.12.2012

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2500



### ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

Schwindegg, den

23.10.2012

ERGÄNZUNGSSATZUNG

“REIBERSDORF“

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am 23.10.2012

Geändert am



§ 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“

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

3.03  Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude. Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei platziert werden.

3.04 Garagen können im Hauptbaukörper, an diesen angebaut, oder innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche platziert werden, wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 4,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung eingehalten sind.

3.05 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.06 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**§ 4****Bauliche Gestaltung, Höhenlage**

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

4.02 Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein

4.03 Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig

4.04 Höhenentwicklung der Gebäude:

**H** Die zulässige Wandhöhe H wird mit max. 5,75 m festgesetzt, sie bemisst sich wegen möglicher Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) ab Oberkante- Gelände hangseitig in Gebäudemitte bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand.

4.05 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauges-tattungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind niveaugleich an den Grundstücksgrenzen anzuschließen.

4.06 **Ä** Im Bauantrag ist die Verkehrserschließung der Bauparzellen zwin-gend darzustellen.

**§ 5****Festsetzungen zur Grünordnung**

5.01

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> 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



Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen, dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

5.03

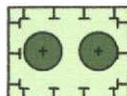


Baum, Neupflanzung

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.

Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.

5.04

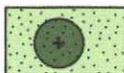


Streubstwiese mit Obstbäumen lt. Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.

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-schüurig ab 15.06.).

Bei der Pflege der Ausgleichsflächen ist komplett auf Düngung wie auch Pestizideinsatz zu verzichten.

5.05



Randeingrünung mit Obstbäumen lt. Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.

Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

5.06

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

**Laubbäume**

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

**Sträucher**

Cornus mas                      Kornelkirsche

Corylus avellana                      Hasel

Pflanzqualität:                      Crataegus monogyna                      Ingr. Weissdorn

Str, 2xv, 60-150                      Prunus spinosa                      Schlehe

Rosa canina                      Hunds-Rose

Sambucus nigra                      Schw. Holunder

Viburnum lantana                      Woll. Schneeball

5.07    **Ä**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, über den auch die detaillierte Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche nachgewiesen wird.

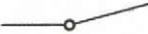
**§ 6****Einfriedungen**

6.01

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.

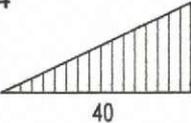
- 6.02 Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 6.03 Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

## § 7 HINWEISE

- 7.01  Bestehende Grundstücksgrenzen

- 7.02 1451 Flurstücknummer, z.B. 1451

- 7.03 frei

- 7.04  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung unzulässig, die sich mehr als 0,80 m über Oberkante Fahrbahnbelag erhebt.

Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

- 7.05 frei

- 7.06 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

- Ä Anfallendes Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen RW-Kanal einzuleiten. Pro 100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche (Dach-/Hofflächen) ist ein Regenwasser-Rückhaltevolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von max. 0,2 l/s in den Regenwasserkanal erforderlich.

Die gewählten Größen sind im jeweiligen Bauantrag anzugeben (Beispiel: 150 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ergibt 4,5 m<sup>3</sup> Volumen für Regenspeicher mit einem gedrosselten Ablauf von maximal 0,3 l/s).

- 7.07 Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

- Ä Ebenfalls zu dulden sind Immissionen, die unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

- 7.08 Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 7.09 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000  
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde

v. 20.08.2012

Stand: ca. Dez. 2011

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Verfahrensvermerke zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.10.2012 die Aufstellung des Ergänzungs-Satzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs- Satzung wurde in der Fassung vom 23.10.2012 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2012 bis einschließlich 05.12.2012 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 25.10.2012 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 05.11.2012 bis einschließlich 05.12.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.12.2012 die Ergänzungs- Satzung in der Fassung vom 23.10.2012, geä. 11.12.2012 beschlossen.

Schwindegg, den 03.01.2013



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 04.01.2013



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 08.01.2013. 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 **16. Jan. 2013**



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

## Begründung zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### **A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:**

1. Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt. Der im rechtskräftigen F-Plan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Satzungsbereich wird in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen da er durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.  
Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
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:**

Die Aufstellung der Ergänzungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.  
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

### **Ä Änderungen, Satzungsbeschluss v. 11.12.2012:**

Die Verfahrensvermerke wurden vervollständigt,

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden gemäß Abwägung und Beschluss des Gemeinderates vom Planverfasser in den Textteil eingearbeitet. Insbesondere handelt es sich dabei um fachliche Empfehlungen der Fachbehörden aus dem LRA- Mü (Ortsplanung, Naturschutz, Wasserrecht) und des Amtes f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten.

Die Änderungen und Ergänzungen sind im mit "Ä" markiert und in blauer Schrift dargestellt.

Der Planteil ist von Änderungen nicht betroffen.

Schwindegg, 23.10.2012

geändert: 11.12.2012

Der Entwurfsverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

Schwindegg, den 03. Jan. 2013

.....  
Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

