

Gemeinde Reichertsheim

LANDKREIS MÜHLDFORF a. INN

AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGS-SATZUNG

„RIEDBACH“



M 1 : 1000; M 1 : 200

Fertigungsdaten:

Entwurf am 01. Oktober 2012

Geändert **Ä1** am 21. Januar 2013

Geändert **Ä2**

PLANVERFASSER:





ARCHITEKT · DIPL. ING.FH ANDREAS MAIER  
STIERBERG 7, 84419 OBERTAUFKIRCHEN  
TELEFON 08082 / 1612 - FAX 08082 / 5523  
e-mail: architekt.a-maier@t-online.de

Präambel:

Die Gemeinde Reichertsheim 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, 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 durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 folgende

### Ergänzungs-Satzung:



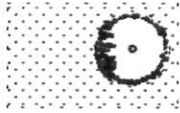
- § 1 Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplans. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.
-  Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- § 2 **FESTSETZUNGEN durch PLANZEICHEN u. TEXT**
- E + I E + I als Höchstwert, Wandhöhe 6,20 m.  
Im Wohngebäude sind aufgrund des ländlichen Charakters max. 2 Wohneinheiten zulässig. Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.
- 2.01  Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.02  Firstrichtung
- 2.03  Flächen- Umgrenzung für Garagen  
Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.
- 2.04 **Höhenentwicklung der Gebäude:**  
sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der Geländeoberflächen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.  
Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind großflächig anzupassen.  
Böschungsabfangungen und -sicherungen sind mit Natursteinen mit Bewuchs bzw. Stützmauern mit Bewuchs bis zu einer Höhe von max. 1,00 m herzustellen. Alternativ kann die Bauwerkswand statisch als Stützwand ausgebildet werden.
- 2.05 Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante Sparren an der Traufseite des Gebäudes.  
Die zulässige Wandhöhe H wird auf maximal 6,20 m begrenzt.  
Im Bauantrag ist die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen im Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes bis zu den Anschlusspunkten sowie ein Höhenbezugspunkt durch mindestens einen Längs- und Querschnitt darzustellen.
- 2.06 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 2.07 **Gestaltung des Daches:**  
Für die Wohnhäuser ist nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis max. 30° zulässig.  
Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Für Wintergarten Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

2.08

**Bindungen für Bepflanzungen:**

Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und nachfolgende Pflanzliste sind zu beachten.

Ortsrandbegrünung mit Laub- und Obstbäumen lt. Artenliste. Diese Flächen sind vom Eigentümer als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.



Ortsrandeingrünung

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt. Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen und sind gemeinsam mit Bauherr, Gemeinde und unterer Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.9

Je 200 m<sup>2</sup> zusätzlich zur Ortsrandeingrünung angefangene Grundstücksfläche ist je 1 Baum auf die unbebauten Flächen zu pflanzen.

Statt der zum Teil sehr morschen Bäume auf Flur Nr. 1442 werden wie im Plan dargestellt neue Bäume gepflanzt.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.



Bestehende Bäume



Zu fällende Bäume



neu zu pflanzende Obstbäume


### §3 HINWEISE


3.01  bestehende Grundstücksgrenzen


3.02 1557 Flurstücksnummer, z.B. 1557

3.03  Randeingrünung

3.04  vorhandene Wohngebäude

3.05  vorhandene Nebengebäude

3.051  abzubrechendes Nebengebäude

3.06  vorgeschlagene Bebauung

3.07  Höhenlinie (entfällt)

### 3.08 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorschriftsmäßige Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das gereinigte Überwasser dem Riedbach zuzuführen. Bereits vorhandene Leitungen sind zu prüfen.

Im Bereich der Baumassnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu Verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu verickern. Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Strassen-Flächen ist nach den Anforderungen der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) in den Riedbach einzuleiten. In den Bauantragsunterlagen ist zu



bestätigen, dass die Regenentwässerung nach den Vorgaben der TREN OG ausgeführt wird.

- 3.09 **Immissionen:**  
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.
- 3.10 Kartengrundlage:Ausschnitt aus dem amtl. Katasterblatt M 1 : 1000, Gemarkung Reichertsheim.
- 3.11 Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind eventuelle Differenzen auszugleichen.
- 3.12 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
- 3.12.1 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG.
- 3.13 Aufgrund der Geländesituation ist für einen geordneten Abfluß eventuellen Hangwassers - auch außerhalb des Geltungsbereiches- zu sorgen und in der Eingabeplanung darzustellen.
- 3.14 Deutsche Telekom:  
Bei Bau und Planung ist darauf zu achten, dass eventuelle Telekommunikationslinien entlang der öffentlichen Straße nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

§ 4 Verfahrensvermerke zur Ergänzungssatzung „RIEDBACH“

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2012 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Reichertsheim, den 18.04.2013



*Haslberger*

Haslberger, 1. Bürgermeisterin

2. **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 01.10.2012 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2012 bis einschließlich 17.01.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Reichertsheim, den 18.04.2013



*Haslberger*

Haslberger, 1. Bürgermeisterin

3. **Beteiligung der Behörden:**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2012 bis einschließlich 04.01.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Reichertsheim, den 18.04.2013



*Haslberger*

Haslberger, 1. Bürgermeisterin

4. **Satzungsbeschluss;**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2013 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 21.01.2013 beschlossen.

Reichertsheim, den 18.04.2013



*Haslberger*

Haslberger, 1. Bürgermeisterin

5. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10, Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 18.04.2013 Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Reichertsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Absatz 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§10, Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Reichertsheim, den 18.04.2013



*Haslberger*

Haslberger, 1. Bürgermeisterin

# BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

Nr. ....1..... der **GEMEINDE REICHERTSHEIM** vom 01.10.2012  
geändert **Ä1** am 21.01.2013  
**Ä2** am .....

für das Gebiet: **„RIEDBACH“**

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Ergänzungssatzung wurde auf der Grundlage des § 34, Abs. 4 Nr. 3 BauGB entwickelt.  
Im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen ist ein Schwerpunkt der Bebauung für den dargestellten Ortsbereich vorgesehen.
2. Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage für maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für in Riedbach ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden.  
Mit der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes schaffen.

## B: Weitere Erläuterungen:

1. Das Gebiet wurde bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Stierberg, 01.10.2012  
geändert: Ä1 21.01.2013  
Ä2 .....

Reichertsheim, den 18.04.2013

Der Planverfasser

*A. Maier*  
.....

Architekt Andreas Maier

*Haslberger*  
.....

Haslberger, I. Bürgermeisterin