

## AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG "Bereich Tiefenstätt-Nord" M 1 : 1000

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 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  
**Ergänzungssatzung:**

Fertigungsdaten:

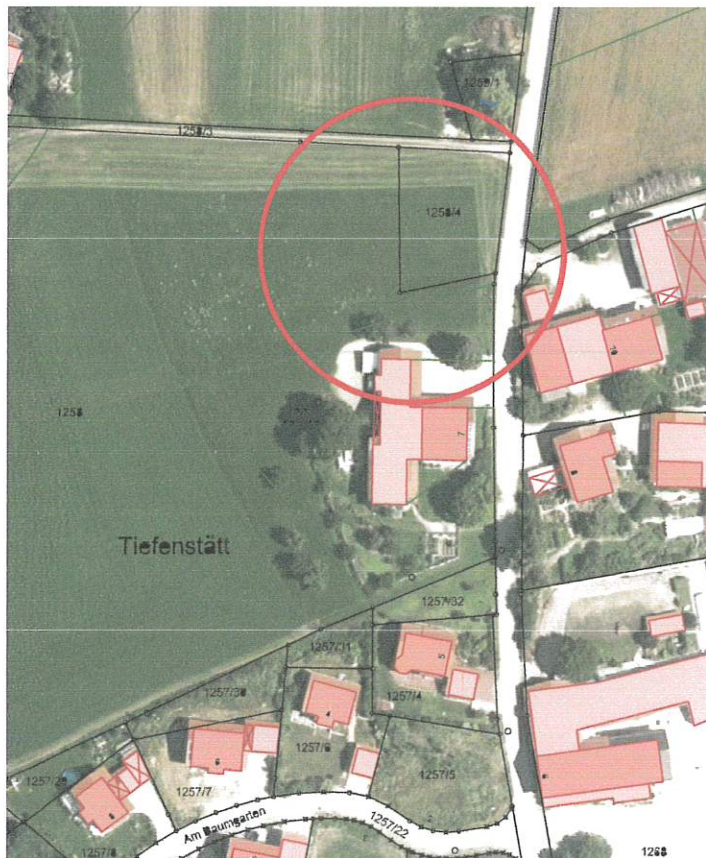
Vorentwurf am 26.02.2014

Entwurf  
Satzung

am 20.03.2014  
20.03.2014

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2000



### 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

26.02.2014

# Gemeinde Reichertsheim

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

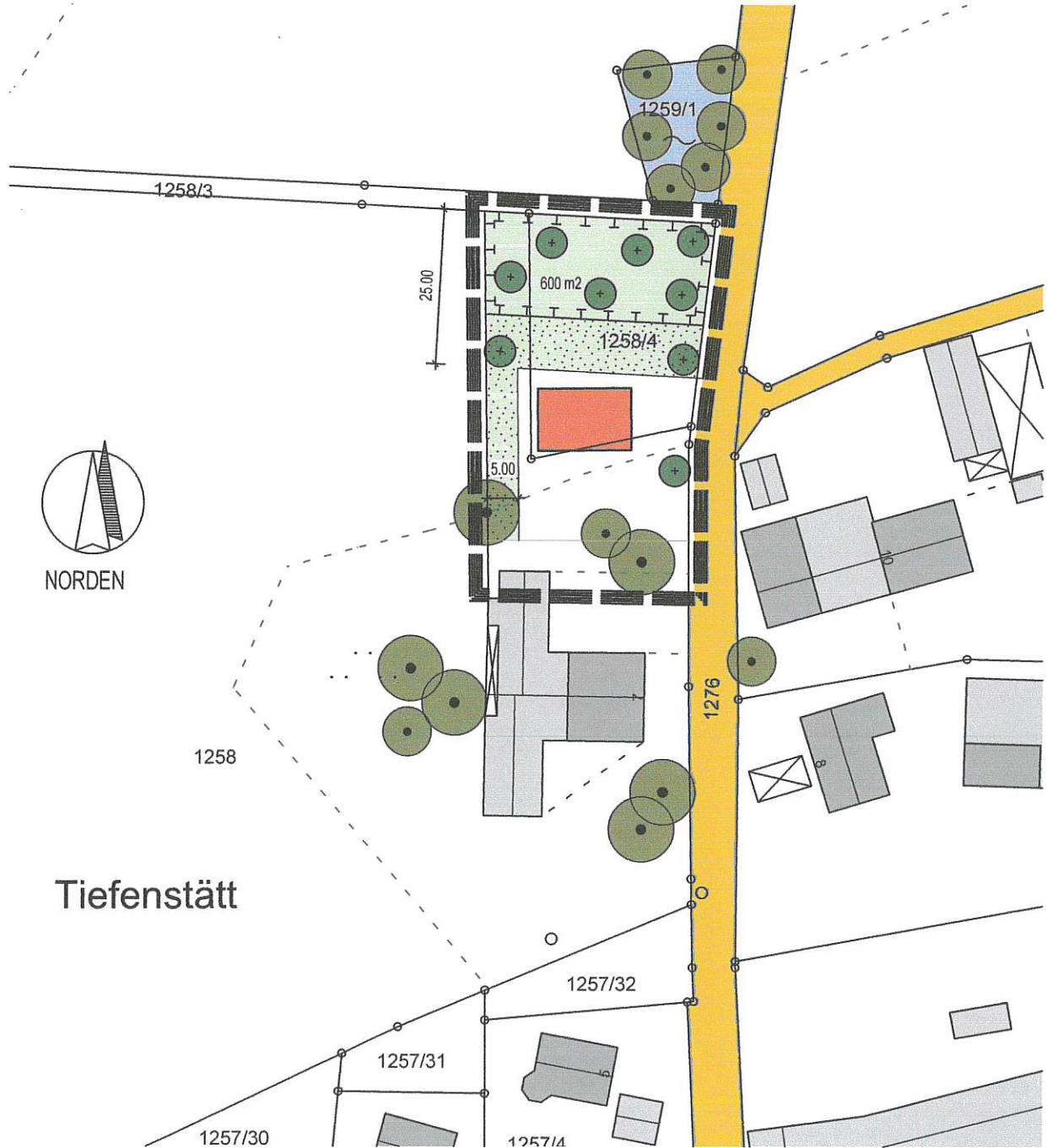
## ERGÄNZUNGSSATZUNG "Bereich Tiefenstätt-Nord"

### § 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am 20.03.2014

Satzung 20.03.2014



### § 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. 3,0 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

Höhenentwicklung der Gebäude:

**H**

Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt:

4.04

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugesstattungen 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.

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

5.01

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mind. 1 Laub-/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen.


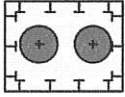

Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen.

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

5.02



Nicht bebaubare Fläche als Private Grün- bzw. Gartenfläche

- 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  Streuobstwiese 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-schurig ab 15.06.).  
Bei der Pflege der Ausgleichsflächen ist komplett auf Düngung wie auch Pestizideinsatz zu verzichten.
- 5.05 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
- |                         |  |                  |
|-------------------------|--|------------------|
| <b><u>Laubbäume</u></b> | 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                                      |                  |
| <b><u>Sträucher</u></b> | 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 |
- 5.06  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.
- § 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

7.02 258/4 Flurstücknummer, z.B. 258/4

7.03 frei

7.04 frei

7.05 Erschließungsvoraussetzungen:

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

Bei Versickerung des Regenwassers sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten, bei Einleitung in ein Oberflächengewässer die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG).

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen

7.06 Immissionen:

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

7.07 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.

7.08 Kartengrundlage:

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

v. Jan.2014  
Stand: ca. Dez. 2012

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 20.03.2014 die Aufstellung des Ergänzungs-Satzung beschlossen.

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Ergänzungs- Satzung wurde in der Fassung vom 20.03.2014 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2014 bis einschließlich 30.06.2014 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15.05.2014 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 30.05.2014 bis einschließlich 30.06.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.07.2014 die Ergänzungs- Satzung in der Fassung vom 20.03.2014 beschlossen.

Reichertsheim, den 17. Juli 2014



*A. Haslberger*  
Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

### **5. Ausgefertigt:**

Reichertsheim, den 18. Juli 2014



*A. Haslberger*  
Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

### **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....

Die Ergänzungs- Satzung 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 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).

Reichertsheim, den 21. Juli 2014



*A. Haslberger*  
Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

## 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. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

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 für den im Plan begrenzten Geltungsbereich die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohnbebauung, nördlich vom Hof für einen Nachkommen des Anwesens Tiefenstätt Hs-Nr. 7, gewährt werden.

Neben der Möglichkeit zu dieser Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge der Neubaumaßnahme die Ortsrandeingrünung im Norden von Tiefenstätt verbessern.

### **B Verfahrenshinweise:**

Die Aufstellung der Ergänzungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

#### Satzungsbeschluss v. 09.07.2014:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten keine Änderungen oder Ergänzungen.

Der Plan- und Textteil ist unverändert,  
die Verfahrensvermerke wurden vervollständigt.

Schwindegg, 20.03.2014

Reichertsheim, den 10. Juli 2014

**Satzung:** 20.03.2014

Der Entwurfsverfasser:

Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner



Annemarie Haslberger,  
1. Bürgermeisterin