

## **Gemeinde Waltenhofen**

### **1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung für den Bereich „Niedersonthofen-Mühlenbergstraße“**

Fassung vom 12.08.2015

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt gemäß

- § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
  - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 Nr. 5 G v. 12.05.2015, 82,
  - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: § 1 G v. 17.11.2014, 478,
  - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S 889, 1124), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der
  - Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Niedersonthofen - Mühlenbergstraße“.

#### **§ 1 Inhalt**

Die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Niedersonthofen-Mühlenbergstraße“ besteht aus der Planzeichnung sowie dem textlichen Teil mit Satzung und Begründung vom 12.08.2015.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niedersonthofen werden für den Bereich „Niedersonthofen-Mühlenbergstraße“, Gemarkung Niedersonthofen, Fl.nr. 82/1 TF, 84/1 und 29/3 TF gemäß den im beigefügten Lageplan 1: 1.000 vom 12.08.2015 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Das Plangebiet weist eine Größe von 2.350 m<sup>2</sup> auf.

### **§ 3 Planungsrechtliche Grundlagen**

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den folgenden Festsetzungen.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,35.

### **§ 5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Vorhaben im Geltungsbereich haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Im Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Festsetzungen:

- Es sind nur Einzelwohngebäude zulässig. Pro Einzelwohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (E+D).
- Es sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung (Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches) zwischen 24 bis 30 Grad.
- Es wird die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude mit Ost-West festgesetzt. Die Lage der Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes kann davon bis max. 15 Grad abweichen.
- Solar- bzw. Kollektoranlagen sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständereien sind nicht zulässig.

### **§ 6 Grünordnung**

#### **1. Gehölzpflanzungen im Straßenraum**

Entlang der Mühlenbergstraße soll pro Grundstück ein Baum, 2. Wuchsklasse gepflanzt werden. Die Lage ist veränderlich.

Pflanzliste:            Prunus avium            Vogel-Kirsche

#### **2. Ausgleichsmaßnahmen**

Für den nach § 1a BauGB notwendigen Ausgleich sowie zur Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft wird eine private Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 534 m<sup>2</sup> mit Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind mindestens 10 Obsthochstämme zu pflanzen.

Pflanzliste: Heimische, standortgerechte Obstbaum-Hochstämme :

Apfelsorten:

Welschisner

Brettacher

Jakob Fischer

Relinda

Rewena

Boskoop

Landsberger Renette

Glockenapfel

Maunzenapfel

Sonnenwirtsapfel

Hauxapfel

Birnensorten:

Harrow Delight

Harrow Sweat

Schweizer Wasserbirne

Hauszwetschge AT Baldaufs

Zwetschge: Große grüne Reneklode

Süßkirsche AT Kotscher

Die Gehölze sind zu schützen und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Hinweise**

#### 1. Höhenlage:

Die Höhenlage der Gebäude wird vor Baubeginn durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich festgesetzt.

#### 2. Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Ist eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und der Überlauf an die vorhandene gemeindliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

In Abhängigkeit von der Größe der zu entwässernden Flächen sind die technischen Regelwerke einzuhalten. Nutzungen bis 1.000m<sup>2</sup> sind nach TRENGW und der NFreistV erlaubnisfrei.

### 3. Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

### 4. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zudem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist da Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 8667 Thierhaupten, Tel. 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 8157-50, email DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Waltenhofen, den

12.08.2015



Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister



### **Ausfertigung**

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den

22.09.2015



Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister

