

# **Klarstellungs – und Ergänzungssatzung der Gemeinde Walkertshofen**

für den Bereich

der Fl.-Nr. 1684/2, 1678, Tfl. Fl.-Nr. 1677, Gemarkung Walkertshofen

**Gemeindeteil Gumpenweiler Nord – Ost**

vom 26.01.2021

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) erlässt die Gemeinde Walkertshofen folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

## **§ 1**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 11.01.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Sollte nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan im Geltungsbereich der Satzung bekannt gemacht werden, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **§ 3**

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über die bauliche Nutzung ergeben sich aus der Planzeichnung.

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind nur Wohngebäude mit max. je zwei Wohneinheiten (WE) sowie dieser Wohnnutzung zugeordnete Nebenanlagen und Garagen zulässig.

Haupt- und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Die Grundfläche der Hauptgebäude darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittkante des Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Im Geltungsbereich der Satzung dürfen nur sockellose Einfriedungen bis 1,0 m Höhe errichtet werden.

#### **§ 4**

##### Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich, ordnungsgemäß genutzten Flächen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen, dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

#### **§ 5**

##### Grünplanerische Festsetzungen

Die neu geschaffenen Bebauungsflächen am nordöstlichen Ortsrand von Gumpenweiler liegen im Naturpark Augsburg - westl. Wälder und müssen mit einer Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden bepflanzt werden.

Vorgesehen ist eine dreireihige Hecke, sowie eine Streuobstwiese und Einzelobstbäume, sh. Pflanzliste.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere:

Sträucher: Schlehe, Weissdorn, Kornellkirsche, Salweide, Hasel, Wasser-Schneeball, gewöhnliche Heckenkirsche

Obstbäume: zu verwenden sind insbesondere bodenständige, klimaverträgliche Arten und Sorten entsprechend der empfohlenen Sortenliste des Kreisfachberaters des Landratsamtes Augsburg

Die Ortsrandeingrünung hat dreireihig, freiwachsend und ohne Formschnitt mit den Sträuchern gemäß der Liste zu erfolgen. Pflanzraster 1,5 auf 1,5 m.

Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt festgesetzt: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm.

Die Pflanzqualität der Bäume wird wie folgt festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm,

**§ 6**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Walkertshofen, den 26.01.2021

.....

Margit Jungwirth-Karl

Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

## Begründung:

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen Baufenster für die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Garage zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs ausgewiesen werden

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung grenzt die einbezogene Fläche unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche und Wandhöhe sowie der Beschränkung auf max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird der vorliegenden Topografie, der Ortsrandlage und der nachbarlichen Struktur Rechnung getragen

Alle Spartenräger liegen in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken und können ohne größeren Aufwand herbeigeführt werden.

Die Schmutzwasserreinigung erfolgt jeweils über eine Kleinkläranlage mit biologischer Endreinigungsstufe.

Das Oberflächenwasser der Dach- und Hofentwässerung muss am bestehenden Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Erschließung der Grundstücke ist somit gesichert.

**Verfahrensvermerke:**

Der Gemeinderat Walkertshofen hat in der Sitzung am 26.01.2021.  
die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Die Anhörung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange zu  
dieser Satzung hat in der Zeit vom .....bis.....stattgefunden.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.01.2021 die Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung in der Fassung vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 05.02.201 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Walkertshofen, den 26.01.2021

.....

(Siegel)

Margit Jungwirth-Karl

Erste Bürgermeisterin