

# **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**

Fassung vom 18.05.2021

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 05.05.2021 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 Art der Nutzung der Einzelbauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt.

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

Die Wandhöhe darf 5,0 m nicht überschreiten, gemessen vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Maßgeblich ist das in der Mitte der südlichen Gebäudeaußenwand angeschnittene Gelände.

Die Hauptfirstrichtung des Gebäudes wird mit Ausrichtung Ost – West vorgegeben, parallel zur Straße.

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

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.

Das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1616, Gemarkung Walkertshofen im Besitz von Landwirt Hermann Schmid ist derzeit mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle bebaut. Die Anlage einer Güllegrube an der Südostecke der Fl.- Nr. 1616 östlich der bestehenden Halle, ist konkret geplant und beim Landratsamt Augsburg zur Genehmigung beantragt. Das Flurstück 1616 kann aus der Sicht der Gemeinde Walkertshofen überdies in der Zukunft auch als Entwicklungs- und Erweiterungsfläche zur Errichtung eines Aussiedlerhofes mit Stallgebäude und ggf. weiteren Güllegruben genutzt werden. Für die genannten Nutzungen gilt § 4 Abs. 1

## **§ 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 3 – reihige Hecke sowie Streuobstwiese und Einzelbäume (sh. Pflanzliste).

Der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten.

Erforderliche Gehölzschnitte- und Rodungsarbeiten gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz dürfen nur im Zeitraum 01.10 bis 28.02 außerhalb der Vogelbrutzeit ausgeführt werden.

Die im Plan dargestellte Streuobstwiese wird als Ausgleichsfläche für die Überbauung im Planungsgebiet verwendet.

Die Pflege der Streuobstwiese wird wie folgt festgelegt.

- Die Ausgleichsfläche ist als extensives Grünland zu pflegen. Sie muss ab dem 15.06. bis spätestens 15.09. zweimal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist stets von der Ausgleichsfläche abzufahren.

- Bei jedem Schnitt sind insgesamt 15 % der Fläche in streifenform (eine oder mehrere Streifen) ungeschnitten stehen zu lassen. Die Lage des bzw. der Brachstreifen ist jährlich zu wechseln.
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf der Ausgleichsfläche nicht zugelassen.
- Bei den Obstbäumen sind nur schonende Pflegeschnitte zulässig mit dem Ziel eines gleichmäßigen und geschlossenen Kronenaufbaus.
- Die Ausgleichsfläche und Begrünungen haben spätestens auf die Fertigstellung des ersten Gebäudes zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind wieder zu ersetzen.
- Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern, soweit sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.

Die aufgeführten Gehölze und Sträucher sind als Pflanzliste anzuwenden.

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 8 – 10 cm

## § 6

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Walkertshofen, den .....

.....

Margit Jungwirth-Karl, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

## Begründung:

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen Baufenster für die Errichtung von Einzelhäusern 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 .....  
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 ..... die Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

Walkertshofen, den .....

.....

Margit Jungwirth-Karl, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)