

# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

## Nr. 8

### „Heidenberg-West“

#### **Gemeinde Walkertshofen**

Für den Bereich:

Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 274, 276, 278, 279 Gemarkung Walkertshofen  
und die Grundstücke Fl.-Nrn. 259/6, 259/7, 275, 277 Gemarkung Walkertshofen

Vom 21.05.2019

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches BauGB i.d.F. vom 01.10.2017 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: 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 21.05.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 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

##### Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

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

## § 4

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind pro Gebäude ohne Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten **max. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche** (Außenmaße Gebäude) zulässig (siehe Planzeichnung M 1:1000).

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und der Streuobstwiese.

- 4.2 Bei der Realisierung der Wohngebäude sind die Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm) zu beachten.

## § 5

### Festsetzung der Traufhöhe

- 5.1 Die max. zulässige Traufhöhe an der nordwestlichen Gebäudeseite des räumlichen Geltungsbereichs (bergseitig) beträgt 3,50 m.

(= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen vom untersten Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand an der Nordseite des räumlichen Geltungsbereichs mit dem natürlichen Gelände).

## § 6

### Grünplanerische Festsetzungen

- 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandeingrünung im Westen)

Entlang der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereichs ist als Ortsrandeingrünung eine dreireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.

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, heimische Laubbäume und Obstgehölze.

## 6.2 Befestigte Flächen im privaten Bereich

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen im privaten Bereich sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist über geeignete Sickeranlagen auf den Grundstücken außerhalb der Eingrünungsflächen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und/oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen.

## § 7

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Walkertshofen, den 21.05.2019

Margit Jungwirth-Karl

1. Bürgermeisterin

Siegel

# Begründung

## 1. Veranlassung

Die Fläche im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 8 „Heidenberg-West“ dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt im Süden und im Nordosten an die bestehende Wohnbebauung an und ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Durch die Festsetzung einer geländebezogenen maximalen Traufhöhe sowie der Beschränkung auf eine maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude wird der vorliegenden Topografie, der Ortsrandlage und der nachbarlichen Struktur Rechnung getragen.

## 2. Lage im Raum

Der Umgriff der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Walkertshofen. Südlich der Erschließungsstraße „Heidenberg“ sowie teilweise nordöstlich schließt eine bestehende Wohnbebauung mit Einzelhäusern an.

Das Plangebiet erstreckt sich auf folgende Flurnummern:

Teilflächen: Fl.-Nr. 274, 276, 278, 279 Gemarkung Walkertshofen

Voll einbezogen:

Fl.-Nrn.: 259/6, 259/7, 275, 277 Gemarkung Walkertshofen

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walkertshofen sind die Parzellen südlich des Heidenberges sowie eine Teilfläche im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches als Wohnbauflächen, die Teilflächen der Flurnummern 279 und 278 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## 4. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende und bisher einzeilig bebaute Straße „Heidenberg“.

## 5. Ver- und Entsorgung

In der Straße „Heidenberg“ besteht ein gemeindlicher Regenwasserkanal. Für die nördlich des Heidenberges zu bebauenden Grundstücke muss noch ein Schmutzwasserkanal gelegt werden.

## 6. 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.

Walkertshofen, den 21.05.2019

Margit Jungwirth-Karl

1. Bürgermeisterin

Siegel

### Hinweise zum Wasserrecht.

Das im neuen Baugebiet gesammelte Niederschlagswasser soll dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straße Heidenberg zugeführt werden; diesbezüglich wird auf den Vollzug der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 06.11.2006 Az. 52.15-6323/02 V 15 (Abwasserbeseitigung Walkertshofen = Kläranlage, Misch- und Regenwasser durch die Gemeinde Walkertshofen) hingewiesen; es ist vom Einleiter eigenverantwortlich zu prüfen, ob ein Ergänzungs-/Tekturverfahren (Einhaltung Benutzungsumfang?) erforderlich ist – etwaige Anträge sind selbständig zu stellen.

Wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) darf durch die Bebauung in seinem Lauf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

### Hinweise zur Abfallbeseitigung:

Sämtliche Müllgefäße und Gelbe Säcke sind zur Aichener Straße oder zur Heidenbergstraße zu bringen.

Hinweis zur Verwertung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beschluss in öffentlicher Sitzung: 21.05.2019

Bekanntmachung im Staudenboten: 31.05.2019

Inkrafttreten: 31.05.2019