

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - 14.3. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Im Zusammenhang bebauter Ortsteil Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
 - Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

HINWEISE

- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Bemaßung in Metern
- Exemplarische Baumpflanzstandorte
- Geplante Erstaufforstungsfläche

PRÄAMBEL

Die Stadt Riedenburg erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gilt die ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 25.09.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit
1. Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.
2. Innerhalb des dargestellten räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 i. V. m. § 9 Abs. 2 und 4 BauGB die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. Dächer sind als Satteldach auszubilden.
2. Die Verwendung von glänzenden Materialien zur Dacheindeckung wird als unzulässig festgesetzt.
3. Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z. B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
4. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.
5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6. Alle Lichtquellen im Außenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.
7. Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Sockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.
8. Je Ergänzungsfäche ist ein heimischer Baum bzw. ein heimisches Obstgehölz zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind dabei innerhalb der Klarstellungsflächen frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität sowie die zu verwendenden Arten sind der Artenliste zu entnehmen.

- Artenliste**
Bäume: (Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang: 12-14 cm)
Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
- | | |
|----------------------------|------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffiger Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffiger Weißdorn |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Pyrus pyraeata</i> | Wildbirne |
| <i>Sorbus aria</i> | Eiche Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbere |
- Optional: Regionaltypische Obstgehölze, Hochstamm 150 - 200 cm

§ 4 Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem Baugesetzbuch
Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von 10.343 Wertpunkten erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 10.343 Wertpunkten wird über die Umsetzung von 2 Aufwertungsmaßnahmen geleistet (Genauere Angaben zur Etablierung sind der Begründung zu entnehmen):

- M1:** Anlage einer mesophilen Hecke (B212) im Anschluss an eine geplante Aufforstungsfläche auf der Flurnummer 114 Gmkg. Otterzhofen. Auf einer 918 m² großen Fläche ist intensives Ackerland (A11) auf einer 5 m breiten Fläche mittels einer 3-reihigen Gehölzpflanzung zu einer mesophilen Hecke (B212) zu entwickeln. Durch die festgesetzte Maßnahme können 7.344 Wertpunkte regeneriert werden.
- M2:** Anlage einer Streuobstwiese (B432) auf Flurnummer 2 Gmkg. Otterzhofen. Etablierung von 11 regionaltypischen Obstgehölzen auf einer Fläche von 429 m² in einem Abstand von 8 m zueinander. Etablierung eines extensiven Grünlands als Unterwuchs auf der gesamten Fläche mittels autochthonen Saatguts. Durch die festgesetzte Maßnahme können 3.003 Wertpunkte regeneriert werden.

Durch die Umsetzung der beiden Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Höhe von 10.347 Wertpunkten. Der anfallende naturschutzfachliche Ausgleich wird somit vollumfänglich abgegolten.

§ 5 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
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 zu dem 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 BayDSchG: 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.
2. Der Untergrund besteht im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Im Umfeld befinden sich mehrere Dolinen (s. z.B. Geonisk-Objekt 6936GR015537). Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

VERFAHRENSVERMERKE

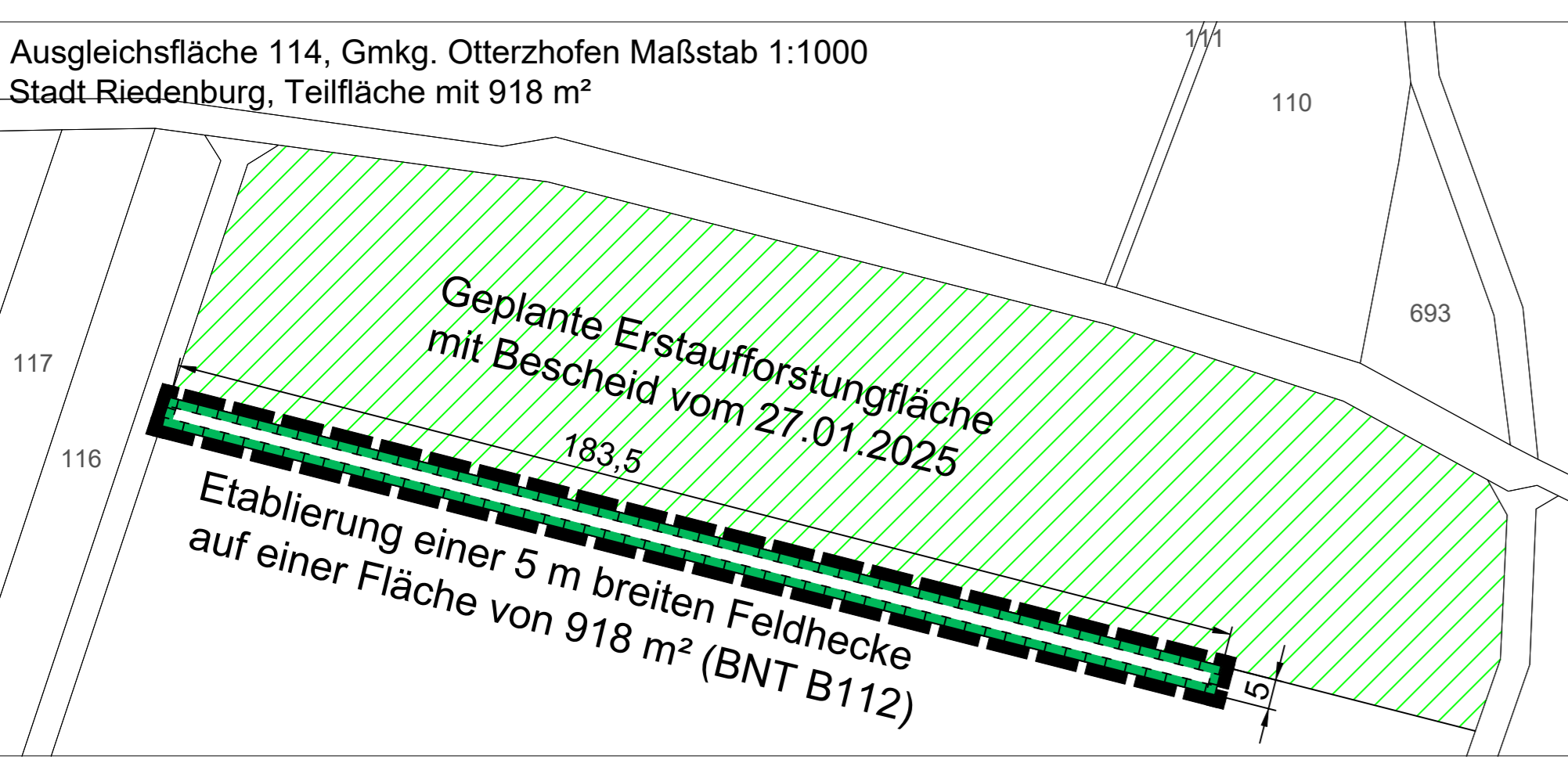
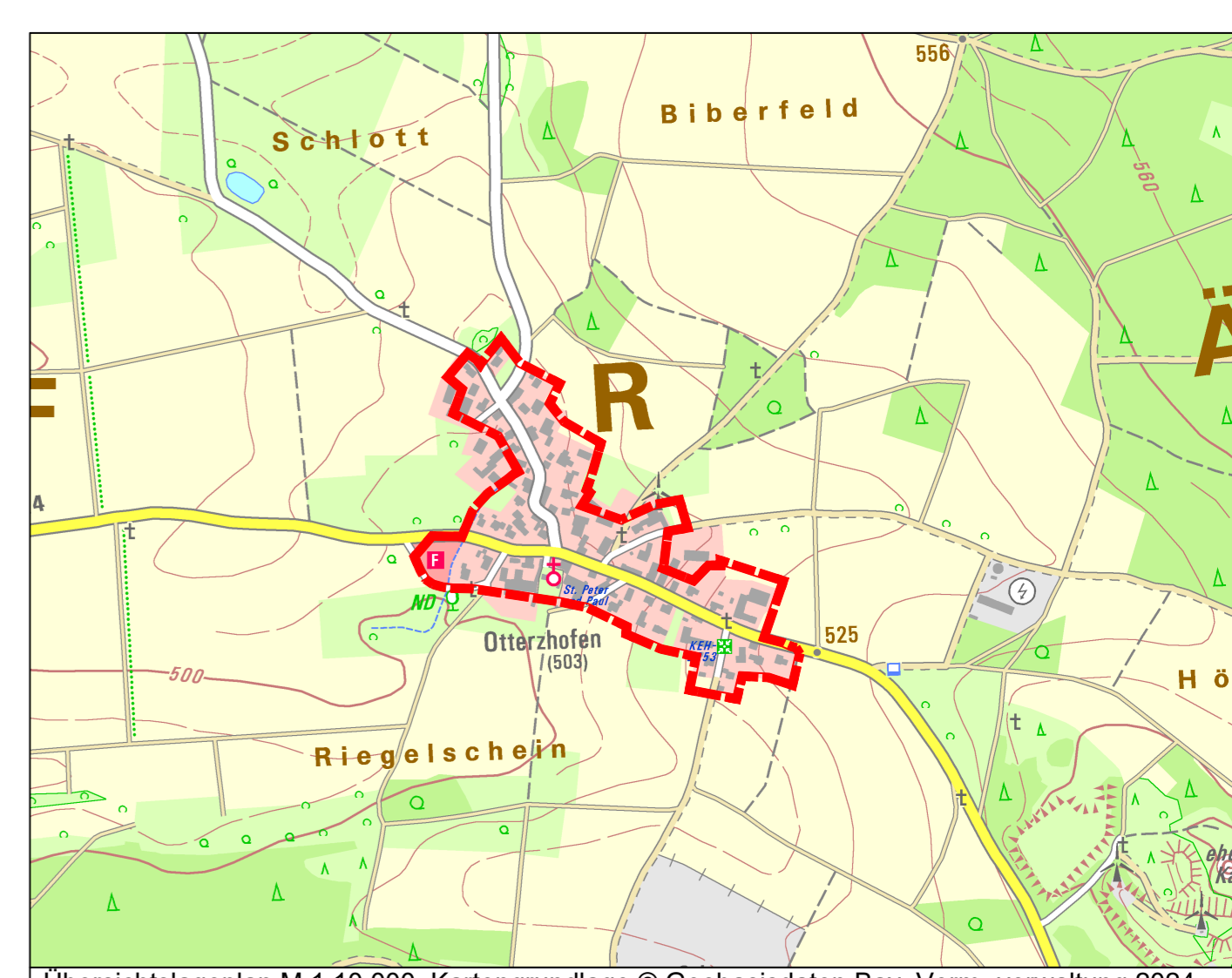
- 1) Der Stadtrat der Stadt Riedenburg hat in der Sitzung vom 20.06.2024 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ in der Fassung vom 24.10.2024 hat in der Zeit vom 11.11.2024 bis 13.12.2024 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ in der Fassung vom 24.10.2024 hat in der Zeit vom 11.11.2024 bis 13.12.2024 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ in der Fassung vom 22.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 12.09.2025 beteiligt.
- 5) Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ in der Fassung vom 22.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 12.09.2025 veröffentlicht.
- 6) Die Stadt Riedenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2025 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2025 als Satzung beschlossen.

Riedenburg, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer)

7) Ausgefertigt
Riedenburg, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer)

8) Der Satzungsbeschluss zu der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Riedenburg, den

(Siegel)
(1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer)



Stadt Riedenburg
Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Otterzhofen"

Format DIN A1	letzte Änderung 25.09.2025	Datum der Planfassung 25.09.2025	Plan Nr.: 1433 - 3
------------------	-------------------------------	-------------------------------------	-----------------------

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH
Braun, Frießing, Maier
Bearbeitung:
Adrian Meixner
Jan Gerlich
Nicolas Schmeiler

Planfassung:
Rechtsverbindliche Fassung
Unterschrift des Planers:

Pflanzentwurf Str. 34
90459 Nürnberg
Ansprechpartner: TB MARKERT
USA-IdNr. DE315889497

Tel. (0911) 99876-0
Fax (0911) 99876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten