

Gemeinde Schweitenkirchen
85301 Schweitenkirchen
Landkreis Pfaffenhofen

1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 2 Hirschhausen West

Die Gemeinde Schweitenkirchen erläßt aufgrund § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der GO, des Art. 91 der BayBO, der BauNVO und der PlanzV in den zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beigefügten Lageplan (M = 1:1000) vom 28.03.2006 ersichtlich. Dieser Lageplan und die Festsetzungen durch Text sowie die Festsetzungen durch Planzeichen sind Bestandteil dieser Satzung.

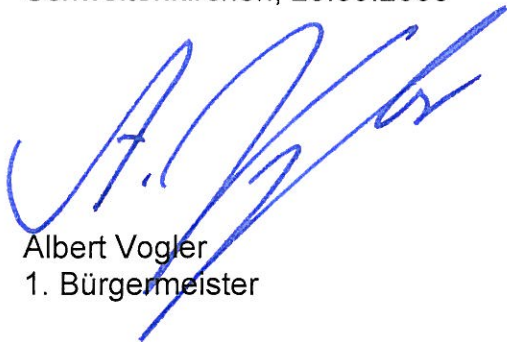
§ 2

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können den Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S. des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Diese Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 26.09.2006 in Kraft getreten.

Schweitenkirchen, 25.09.2006



Albert Vogler
1. Bürgermeister

Planfertiger:
Fr. Brodzinski
Bauamt
Gemeinde Schweitenkirchen
Fassung vom 28.03.2006
geändert am 20.07.2006

I. Festsetzungen durch Text

1. Es sind nur erdgeschossige Einzelhäuser zulässig. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO werden.
2. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.
3. Zulässig sind nur rechteckige Baukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 20 %).
4. Es sind nur symmetrische Satteldächer, Dachneigung 35-42 Grad, mit einer Deckung aus naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betondachsteinen zugelassen. Als Dachaufbauten dürfen je Dachseite max. 3 einzelstehende Satteldachgauben mit einer Einzelbreite von max. 1,40m angeordnet werden.
5. Die max. Kniestockhöhe beträgt 50 cm. (gemessen: OK Rohdecke bis UK Fußpfette).
6. Die Mindestgrundstücksgröße pro Hauseinheit beträgt 1.100 m².
7. Für alle Grundstücke sind mit den Bauplänen Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

II. Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



Baugrenze Hauptgebäude



Baugrenze Nebengebäude



zu pflanzende heimische Bäume und Sträucher



einzuhaltende Firstrichtung

III. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Haupt- und Nebengebäude



geplante Haupt- und Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummer

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.04.2006 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Hirschhausen West beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.04.2006 öffentlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Satzungsänderung mit Begründungen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2006 mit 14.09.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

3. Der Gemeinderat hat die 1. Änderung der Außenbereichssatzung und der dazugehörigen Begründung am 19.09.2006 als Satzung beschlossen.

4. Die Übereinstimmung der Satzungsänderung mit dem am 19.09.2006 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

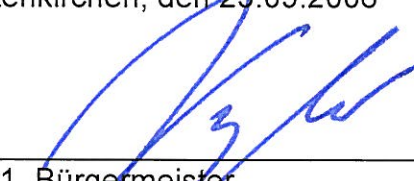
Schweitenkirchen, den 25.09.2006



Vogler, 1. Bürgermeister

5. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde ausgefertigt am 25.09.2006.

Schweitenkirchen, den 25.09.2006



Vogler, 1. Bürgermeister

6. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Hirschhausen West ist mit der Bekanntmachung vom 26.09.2006 in Kraft getreten.

Schweitenkirchen, den 26.09.2006



Vogler, 1. Bürgermeister



M 1 : 1000

Geobasisdaten ©Landesvermessungsamt



Gemeinde Schweitenkirchen
85301 Schweitenkirchen
Landkreis Pfaffenhofen

1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 2 Hirschhausen West - Begründung -

Es handelt sich bei der Ortschaft Hirschhausen um eine ländliche Siedlung. Im Jahr 1998 wurde über den westlichen Ortsrand eine Außenbereichssatzung geplant. Im Geltungsbereich dieser Satzung waren 4 Wohnhäuser geplant, von denen erst 2 verwirklicht wurden.

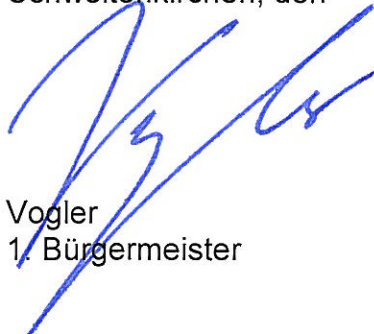
Die in der ursprünglichen Satzung vorgesehenen Bauparzellen weisen eine Mindestgröße von 1.200 m² auf. Das betroffene Grundstück (FINr. 2338 Gem. Schweitenkirchen) hat eine Buchgrundstücksgröße von 2.380 m². Als mögliche Bebauung ist ein einzelnes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten im nördlichen Grundstücksbereich festgesetzt.

Die Grundeigentümerin beantragte nunmehr ein weiteres Wohnhaus im Süden des Grundstückes. Genehmigungsfähig wäre dies nur bei Änderung der Festsetzungen der Satzung. Auf Antrag der Grundeigentümerin wurden die Festsetzung für das Grundstück neu überplant.

Es wurde eine zweite Zufahrt (Privatweg) geschaffen und das überdimensionierte Baugrundstück in 2 Hälften aufgeteilt, die jeweils über 1.100 m² liegen. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wurde ebenso, wie die zeichnerischen Festsetzungen angepasst.

Im Sinne des sparsamen Umgang mit Grund und Boden erschien es der Gemeinde Schweitenkirchen sinnvoll, vorhandene Baugrundstücke bei Bedarf auszunutzen, statt eine Neuversiegelung anzustreben und die Ortschaft über deren Grenzen hinaus zu erweitern. Die Baugrundstücke sind mit einer Mindestgröße von 1.100 m² noch immer im Rahmen der umgebenden Bebauung. Ein weiteres Wohnhaus fügt sich nach ortsplanerischen Gesichtspunkten in den Bauzusammenhang des Ortes Hirschhausen ein. Die Dichte der Bebauung wird in einem verträglichen Maß für eine ländliche Ortschaft erweitert.

Schweitenkirchen, den 28. MRZ. 2006



Vogler
1. Bürgermeister