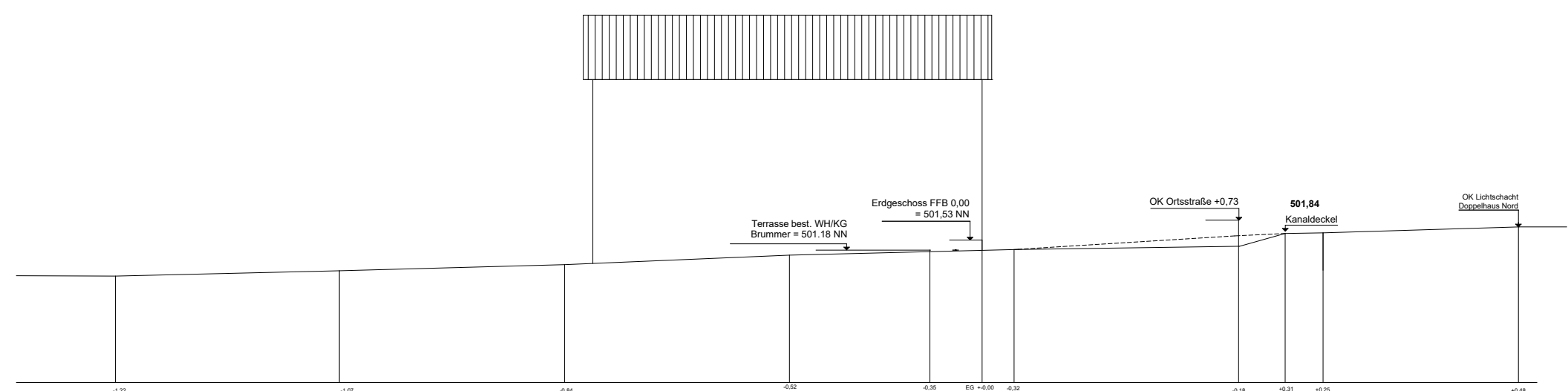


# Lageplan M 1 : 500



# Geländeschnitt A - A M 1 : 200



# Gemeinde Schweitenkirchen

## Einbeziehungssatzung Nr.15

### "Ampertshausen"

#### 1. Änderung

### mit integrierter Grünordnung

Die Gemeinde Schweitenkirchen erläßt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, sowie der Bauordnungsverordnung und der Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" 1. Änderung als

### Satzung.

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind die Planzeichnung im Lageplan M 1:500, der Geländeschnitt M 1:200 und die Festsetzungen mit Begründung durch Text.

Der Einzugsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den nordöstlichen Ortsrand des Gemeindefteils Ampertshausen mit den Grundstücken Fl.-Nr. 1579/5 und 1579/2 der Gemarkung Auham.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen und der Vollgeschosse

1.1 Beschränkung der Wohneinheiten je Einzelhaus und der Vollgeschosse (siehe auch B. 1.)

### 2. Baugrenze, Bauweise

2.1. Baugrenze

### 3. Verkehrsflächen

Privatweg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des Wohnhauses im Geltungsbereich. Der Weg befindet sich im Gemeinschaftseigentum der Eigentümer von Fl.-Nr. 1579/3, Fl.-Nr. 1579/4 und 1579/5. Gem. Auham

### 4. Grünflächen und Bäume

4.1 Private Grünfläche zur Ortsrandeingußung/ Streuobstwiese mit 5 Obstbäumen

4.2 Private Grünfläche als Hausgarten

4.3 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

4.4 Anpflanzung von Feldhecken zur Ortsrandeingußung

4.5 Erhaltung von Einzelbäumen

### 4. Sonstige Planzeichen

5.1 Umgrenzung für Garagen und Carports

5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

5.3 Maßangaben in Metern

5.4 Einzuhaltender Satteldachverlauf

5.5 Schnittlinie für Geländeschnitt

## B. Festsetzungen durch Text

- Im Einbeziehungsbereich der Satzung wird festgesetzt: Das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt: GRZ = 0,30; GFZ = 0,50. Zulässig ist nur ein Einzelhaus (kein Doppelhaus oder Hausgruppe), E+1 mit max. 2 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander, sondern ausschließlich übereinander angeordnet werden.
  - Die Höhe des OK Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist im Schnitt A-A festgelegt. Die max. Wandhöhe wird mit 5,90 m festgelegt, gemessen an der Außenwand, vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Verschneidung mit der Dachhaut.
  - Es ist nur ein rechteckiger Baukörper zulässig. Die Gebäudelänge muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 1 : 1,2).
  - Fassadengestaltung: die Anstriche der Außenfassaden dürfen nur in heller Farbgestaltung in weiß oder pastellfarbenen ausgeführt werden. Grelle oder leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind in Naturtönen auszuführen.
  - Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung wird mit 18° bis 22° festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln in zu decken - in den Farben naturrot, rotbraun oder anthrazit. Die Dachüberstände am Ortsgang/Giebel dürfen max. 35 cm, an der Traufe max. 55 cm betragen.
  - Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gebäudelänge begrenzt. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Die Dächer von Anbauten und Zwerchgiebeln sind in anderer Form, Neigung und Deckung erlaubt.
  - Garage Die Garage, einschließlich deren Nebenräume kann unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene Grundstücksgrenze gebaut werden: bei giebelständigem Grenzausbau ist eine Länge von max. 7,00 m entlang der Grenze einzuhalten. Vom Privatweg ist ein Abstand zur seitlichen Garagenwand von mind. 1 m einzuhalten. Der Stauraum vom Privatweg zur Garage muß mindestens 5 m betragen. Die Dächer der Garage sind in Dachneigung und Deckung an das Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszuführen. Zufahrten bis 5 m von der Straßenkante des Privatweges und Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezugnet werden.
  - Grünflächen
    - Private Grünflächen zur Ortsrandeingußung / Streuobstwiese mit 5 Obstbäumen Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen, mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung anzulegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd pro Jahr, die 1. Mahd nicht vor Ende Juni; das Mähgut ist abzutransportieren). Eine Einfrischung und gärtnerische Nutzung dieser Flächen (z.B. als Kompostgefäße) ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung zu verzichten, ebenso auf den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz.
    - Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art für Streuobstwiese Festgesetzte Baumart: Obstbaum (O) in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v ; SU 10-12 cm
    - Anpflanzung von Feldhecken als Ortsrandeingußung
 

Pflanzenauswahl :

      - Amselährchen (Felsenbirne)
      - Acer campestre (Feldahorn)
      - Prunus avium (Vogelkirsche)
      - Cornus avellana (Haselnisse)
      - Cornus mas (Kornelkirsche)
      - Cornus sanguinea (Hartriegele)
      - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
      - Ligustrum vulgare (Liguster)
      - Euconymus europaeus (Pfaffenhütchen)
      - Prunus spinosa (Schlehdorn)
      - Viburnum lantana (Wolliger Schnellball)
 Die Anpflanzung von immergrünen Nadelgehölzen im Ortsrandbereich ist nicht zulässig.
 

Mindestpflanzqualität:

 Bäume: Hei, 2 x v, 150 - 200 cm  
 Sträucher: Str, 2 x v, 60 - 100 cm
  - Pflanzen für den Hausgartenbereich (Vorschlag) Die private Gartengestaltung sollte möglichst naturnah und mit Pflanzen erfolgen, die als Insektenweide während der Hauptvegetationszeit dienen.
 

Forsythia intermedia (Forsythie)

Hydrangea spec. (Hortensien)

Philadelphus (Gartenjasmin, Pfeifenstrauch)

Syringa spec. (gewöhnlicher Flieder und Hybriden)

Weigelia spec. (Weigelle in Sorten)

 Mindestpflanzqualität: Sträucher: Str, 2 x v, 60 - 100 cm
- Einfridungen Eine Einfridung des Baugrundstückes ist in einer max. Höhe von 1,20 m über Straße, bzw. natürlichem oder von der Genehmigungsbehörde festgesetztem Gelände zugelassen. Im Straßenbereich sind naturfarbene Holzlatenzäune mit senkrechter Latting oder Metallstabgitter in unauffälliger Farbgebung zulässig. In den rückwärtigen Bereichen und zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune erlaubt. Zaunsockel, sowie Gartenmauern sind nicht zulässig.
- Stellplätze Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen, im zum Zeitpunkt der Planerreichung gültigen Form, ist einzuhalten.

- Geländeveränderungen (Abtrag und Auffüllung) sind zu minimieren und dem Gelände relief der Umgebung angepasst, im Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 weich auszuführen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muß mind. 1 Meter betragen, um Erosionen, bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten. Abgrabungen sind nicht zulässig; Geländeaufschüttungen für Terrasse/Freizeit sind bis max. 1,0 m erlaubt.

## C. Hinweise

- Hinweise durch Planzeichen
  - Bestehende Wohn- und Nebengebäude
  - vorgeschlagene Baukörper
  - eingetragene Abstandsflächenübernahme
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - z.B. 555/1 Flurstücknummern

- Hinweise durch Text
  - Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
  - Bedingt durch die Ortsrandlage und dem noch größtenteils landwirtschaftlich geprägtem Ortsteil Ampertshausen, muß mit Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigung durch die Landwirtschaft, auch nachts und an den Wochenenden gerechnet werden.
  - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl.-Nr. 10/1985, Seite 279 "Erhaltung der Sickerfähigkeit von Flächen" soweit als möglich zu vermeiden. Offene Stellplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten, sowie Eigentumswege sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflußbeiwert (max. 0,60) erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Verkehrswege und Grundstücke erfolgen.
  - Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwenden. Bei einer Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob ausreichend sicherer Untergrund ansteht. Bei sicherer Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGV) und das Arbeitsblatt DWAA-138 zu beachten. Der Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
  - Das Bauvorhaben ist an die örtliche Mischwasser- Kanalisation der Gemeinde Schweitenkirchen anzuschließen.
  - Das geplante Gebäude ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Paunzhausen anzuschließen.
  - Die Verteilerschranke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedungen integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einfriedungssysteme verwendet werden, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind.
  - Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen/Im. Wegen fehlender Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge müssen die Abfallsammelbehälter an der Ortstraße, gegenüber Hausnummer 20 zur Abholung bereitgestellt werden.
  - Im Bereich des Planungsgebietes sind aus der derzeitigen Aktenlage keine Flächen mit Altlastverdacht oder sonstigen Bodenverunreinigungen bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastverdacht ersichtlich werden, so ist das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
  - Naturschutz/ Artenschutz Auf die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 i.V.m. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird insbesondere bei der Baufeldfreimachung hingewiesen. Sollten Anzeichen für eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogellarten (z.B. Feldlerche) bestehen, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollte die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen.
  - Denkmalschutz Der gesamte Ortsteil Ampertshausen befindet sich in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler vermutet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen. Die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Pfaffenhofen/Im ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme in Kenntnis zu setzen.
  - Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich ein Bereich, auf dem die erforderliche Abstandsfläche von einem Nachbargebäude übernommen wurde. Die Abstände nach Art. 6 BayBO der geplanten Gebäude zu diesem Bereich sind einzuhalten.
  - Bepflanzungsplanung Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen, der insbesondere die Bepflanzung der "Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingußung und die Streuobstwiese" unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze, darstellt. Auf ausreichende Abstände der Bepflanzung gem. Art. 47 ff. AGBGB zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu achten. In der Regel ist zwischen Gehölzen von mehr als 2 Metern Höhe, ein Abstand von 4 Metern, bei Gehölzen von weniger als 2 Metern Höhe, ein Abstand von 2 Metern zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

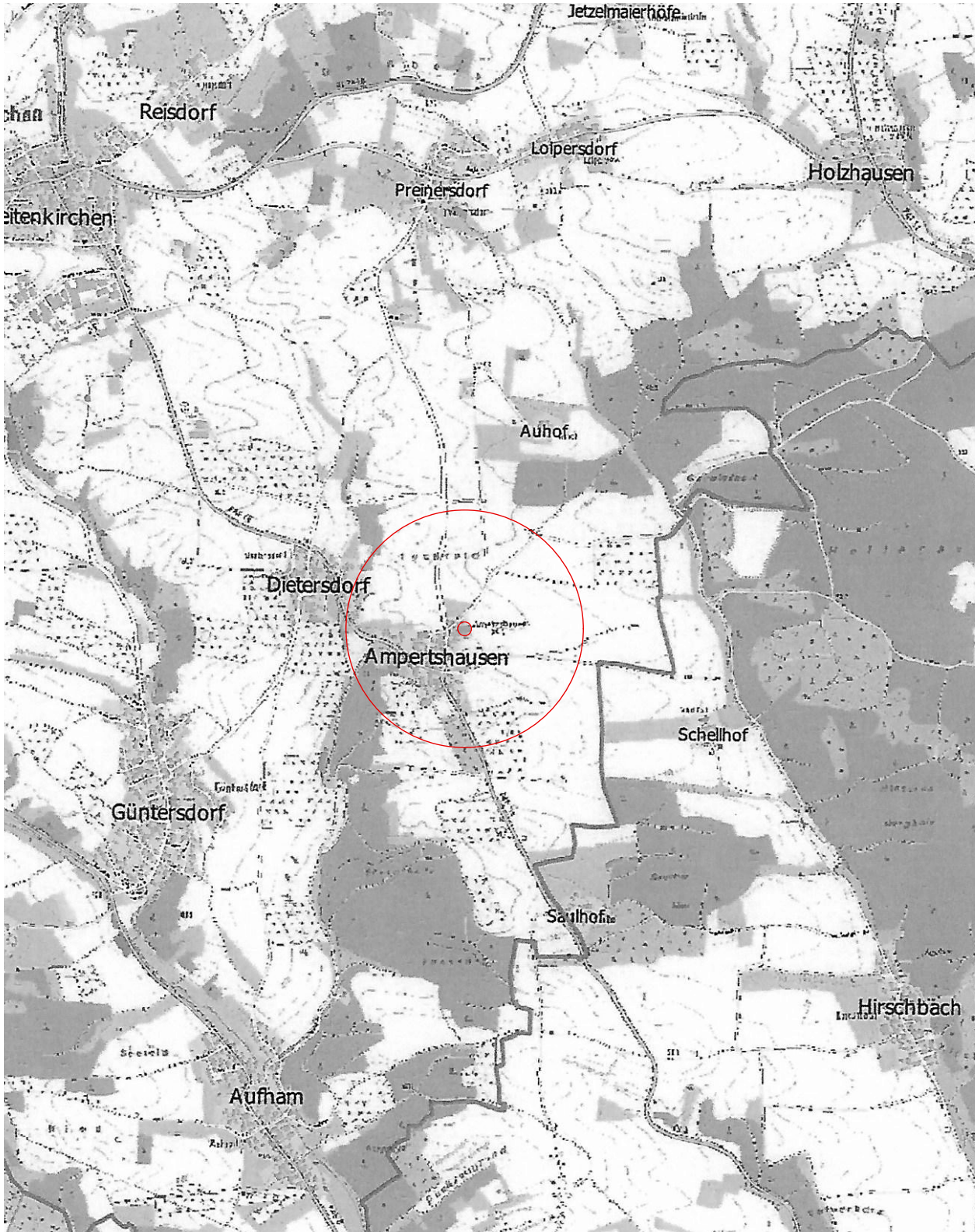
## D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 29.09.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2020 bis 25.01.2021 öffentlich ausgelegt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 29.09.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2020 bis 25.01.2021 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.03.2021 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.09.2020 (redaktionell geändert am 24.02.2021) als Satzung beschlossen.
- Schweitenkirchen, den .....
1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

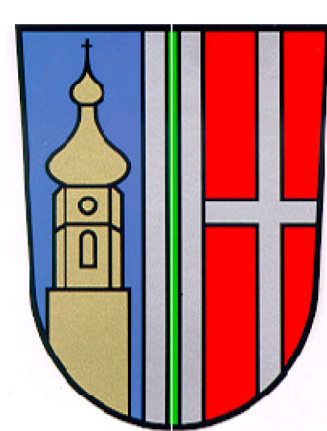
- Schweitenkirchen, den .....
1. Bürgermeister Josef Heigenhauser
- Schweitenkirchen, den .....
1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung und Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" 1. Änderung, ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

## Übersichtslageplan - kein Maßstab -



# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR.15

### "Ampertshausen"

#### 1. Änderung

### mit integrierter Grünordnung

Planung:  
 Dipl.-Ing. (FH) Anne-Marie Fuchs  
 Baldwinstr. 9  
 85283 Wolnzach - Burgstall

Planungsstand:  
 Fassung vom 29.09.2020  
 redaktionell geändert am 24.02.2021