

PRÄMBEL

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

Einbeziehungsatzung

Nr. 6 "Aufham"

als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Bestandteil dieser Einbeziehungsatzung sind die zeichnerischen Festsetzungen M = 1:1000, die zeichnerischen Höhenfestsetzungen M = 1:500, der Lageplan M = 1:5000, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Planzeichen, die Hinweise durch Text sowie die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

C: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Baugrenze Hauptbaukörper		Höhenfestsetzung für Haus auf OK Rohfußboden
	Baugrenze für Garagen		Festsetzung der Bereiche, in denen Grundstückszufahrten zulässig sind.
	Grenze Geltungsbereich		
	offene Bauweise		
	GRZ (Grundflächenzahl) 0,3		
	GFZ (Geschossflächenzahl) 0,6		
	Dachform: Satteldach mit 35 bis 45 ° Dachneigung		
	Geschossentwicklung: hier maximal 2 Vollgeschosse mit Dach- oder Untergeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschosse		
	Geschossentwicklung: hier 2 Vollgeschosse mit Dach- und Erdgeschoss als Vollgeschosse		
	Nur Einzelhäuser mit maximal 2 WE zulässig. Die Wohneinheiten müssen übereinander und dürfen nicht nebeneinander liegen.		
	festgesetzte Hauptfirstrichtung		
	private Verkehrsfläche (Privatweg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten)		
	Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung		
	Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Einfriedung und gärtnerischer Nutzung		
	Sickermulde zum Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser		
	zu pflanzender Laubbaum mit Standortfestsetzung ohne Festsetzung der Art; Artauswahl lt. Punkt 6.6. Von den festgesetzten Standorten darf unter Berücksichtigung der zulässigen Pflanzabstände bis zu max. 3,0 m abgewichen werden.		
	zu pflanzende Feldhecken, Artauswahl gemäß Punkt 6.7 und 6.8 der textlichen Festsetzungen		

D: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Maßangabe in Metern		Parzellennummern
	bestehende Grundstücksgrenzen		Schnittlinie mit Schnittbezeichnung
	bestehende Flurstücksnummern		

E: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Die Art der baulichen Nutzung leitet sich aus § 34 BauGB ab. Maßgeblich ist die umliegende Bebauung. Die Errichtung von Tankstellen wird für den Geltungsbereich ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Im Geltungsbereich darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen das festgesetzte Erdgeschoss sowie entweder das Dachgeschoss oder das Untergeschoss ein Vollgeschoss sein.
- 2.2. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.3. Pro Grundstück sind zwei Wohneinheiten zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 3.1. Die Gebäude sind rechteckig zu planen. Dabei muss die Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite im Verhältnis von mindestens 1 : 1,2 überwiegen.
- 3.2. Die in den Höhenschnitten festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens ist einzuhalten. Zur besseren Einpassung in das Gelände darf die festgesetzte Höhenlage um jeweils maximal 20 cm über- bzw. maximal 80 cm unterschritten werden.
- 3.3. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches, senkrecht gemessen. Wände von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.
- 3.4. Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenwand gemessen, bis maximal 50 cm errichtet werden.
- 3.5. Alle Gebäude sind mit gleichgeneigten, symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 35 - 45° zu errichten.
- 3.6. Als Deckung sind Dachziegel oder Dachsteine in ziegel- oder naturroten bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Farbtonen zulässig.
- 3.7. Dachgauben sind als stehende Gauben mit bis zu 1,60 m Einzelgaubenbreite zulässig. Die Einzelbreite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dächer von Zwerchhäusern müssen, lotrecht gemessen, mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 3.8. Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen und in weißen oder pastelligen Farbtonen zu streichen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen, grau oder braun lasiert.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

- 4.1. Offene KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Grenzanbauten sind im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
- 4.3. Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung und Deckung) an das Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind für Garagen neben auch Flachdächern auch Photovoltaikanlagen zulässig.
- 4.4. Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie höhen- und profillgleich aneinander zu bauen.
- 4.5. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 Metern herzustellen, welcher nicht eingefriedet werden darf.
- 4.6. Die notwendigen Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen nachzuweisen und herzustellen.

5. GELÄNDEGESTALTUNG / EINFRIEDUNGEN

- 5.1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind die sich aus der Höhenplanung ergebenden Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung regelgerechter Zufahrten und Hauszugänge.
- 5.2. Auffüllungen und Abgrabungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:2 zu verziehen.
- 5.3. Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind als sockellose Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sollten vorwiegend entlang der straßenseitigen Gebäudekanten und mindestens mit 30 cm Abstand zur Grundstücksgrenze an der Straße hergestellt werden. Zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune mit unauffälliger Farbgebung (z. B. grün) zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1. Die festgesetzten Pflanzungen sind bis spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, abzuschließen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 6.2. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zur Befestigung der Flächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Schotter, Rasenfugenpflaster oder Rasengitter zu verwenden.
- 6.3. Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind mit extensiven Wiesenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Pflanzlisten 6.6. bis 6.8. anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, die erste Mahd nicht vor Ende Juni; Das Mahgut ist abzutransportieren), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen (Entwicklungsziel Hochstaudenflur, ggf. Mahd im mehrjährigen Turnus). Eine Einfriedung und gärtnerische Nutzung dieser Flächen (z. B. als Kompostlagerfläche) ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.
- 6.4. Die private Grünfläche mit Zulässigkeit von Einfriedung und gärtnerischer Nutzung ist zu 50 % mit Sträuchern und Bäumen - Artauswahl entsprechend der Pflanzlisten - zu bepflanzen. Befestigte Flächen dürfen nur mit durchlässigem Material ausgeführt werden (Kies, Schotter, Rasengitter).
- 6.5. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die in der Zeichnung festgesetzten Bäume dürfen hierbei angerechnet werden. Der Standort der weiteren Bäume ist frei wählbar. Die Arten sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.
- 6.6. **Pflanzliste für Baumstandorte ohne Festsetzung der Art:**
 Feldahorn (Acer campestre)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
 Schwarzerle (Alnus glutinosa)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Walnuss (Juglans regia)
 Holzapfelbaum (Malus silvestris)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Traubenkirsche (Prunus padus)
- 6.7. **Pflanzliste für heimische Sträucher:**
 Kornekirsche (Cornus mas)
 Roter Hartiegel (Cornus sanguinea)
 Hasel (Corylus avellana)
 Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Eunomus europaeus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Traubenkirsche (Prunus padus)
 Schlehdorn (Prunus spinosa)
 Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 Heckenrose (Rosa canina)
 Weinrose (Rosa rubiginosa)
 Schwarzer Hollunder (sambucus nigra)
 Wolliger Schneeball (Viburnum latana)
 Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- 6.8. **Pflanzliste für Ziersträucher:**
 Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
 Hängesommerflieder (Buddleja alternifolia)
 Schmetterlingsstrauch (Buddleja davidii)
 Kornekirsche (Cornus mas)
 Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
 Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
 Rosen in Sorten (Rosa)
 Edelflieder (Syringa vulgaris)
 Weigelie (Weigela-hybriden)

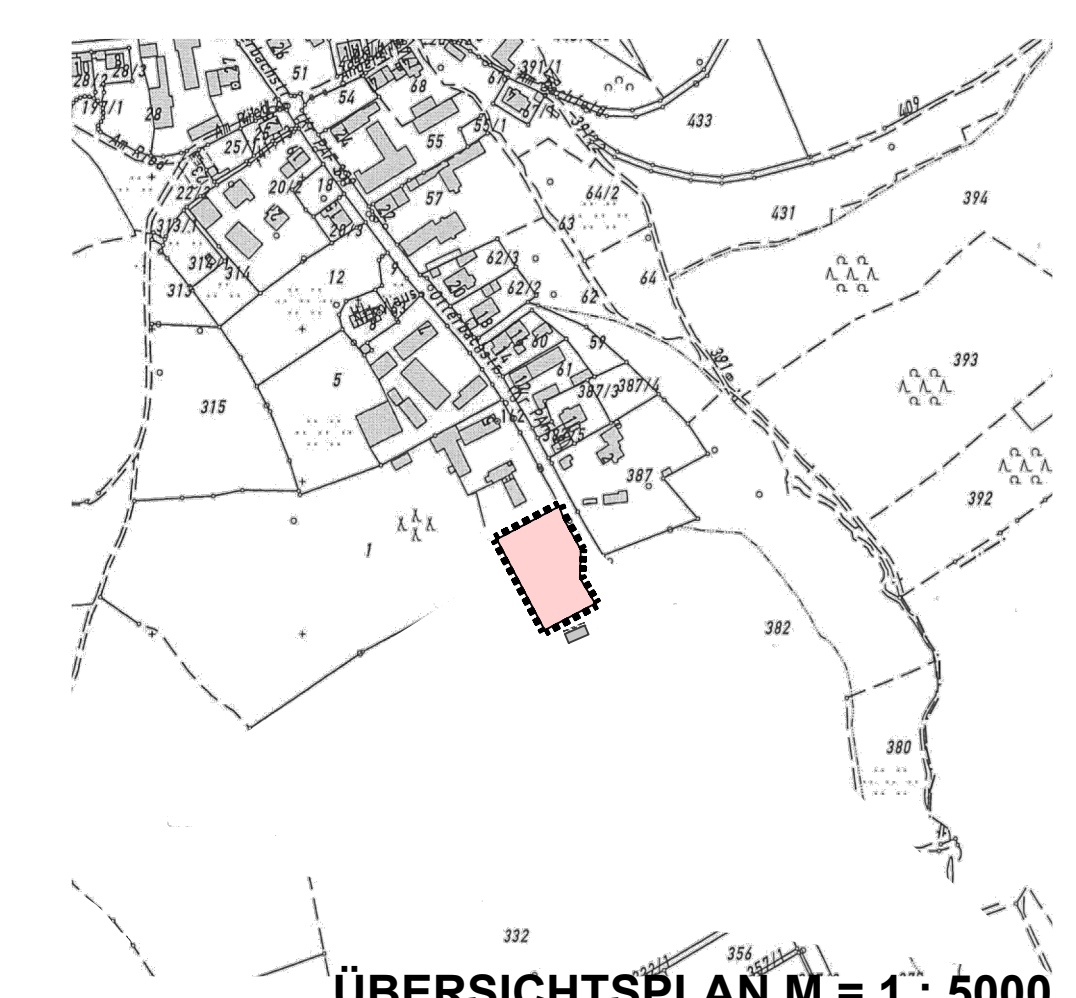
Zitter-Pappel (populus tremula)
 Traubeneiche (Quercus petraea)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Metelbeere (Sorbus aria)
 Elsbeere (Sorbus torminalis)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 Flatterulme (Ulmus laevis)
 Obstbäume (z. B. Malus, Pyrus, Prunus)

F. HINWEISE DURCH TEXT

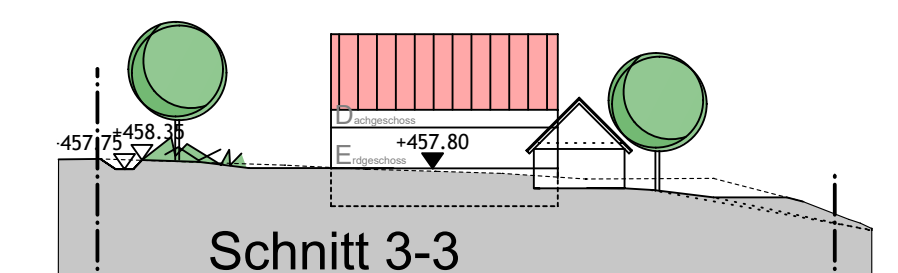
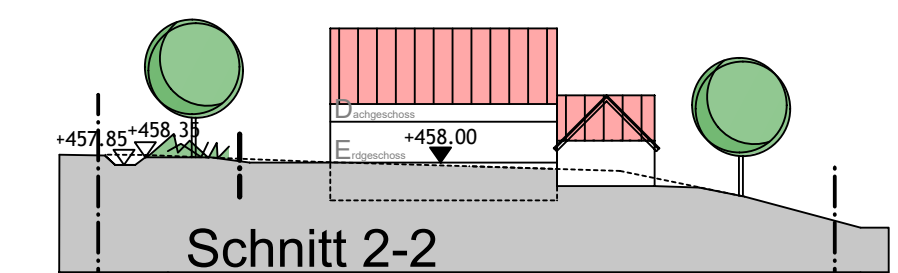
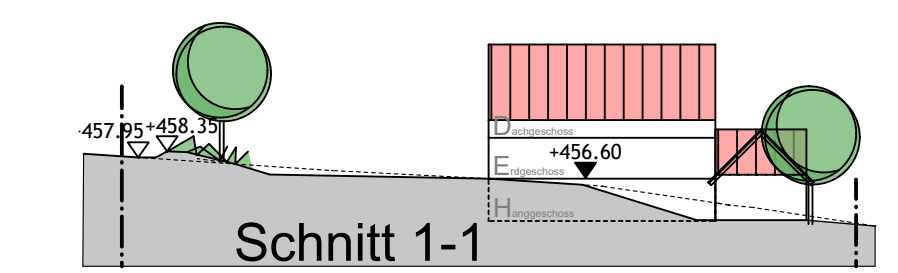
1. Anfallende Hausabwässer sind in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
2. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist, soweit dies der Untergrund zulässt, auf den Baugrundstücken zu versickern, ansonsten ist das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
3. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
4. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Hausanschlusskästen im Keller, an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert auf Privatgrund gesetzt.
5. Die Erschließung des Baugebietes mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikationsleitungen und Abwasserleitungen obliegt dem privaten Erschließungsträger und ist mit den Netzbetreibern rechtzeitig vor Baubeginn zeitlich und technisch abzustimmen.
6. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Baugrund gelangen. Dies ist insbesondere während der Bauphase zu beachten. Geländeauffüllungen sind mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddteile (Z0-Material) zu verwenden.
7. Sollten im Zuge der Bauausführung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.



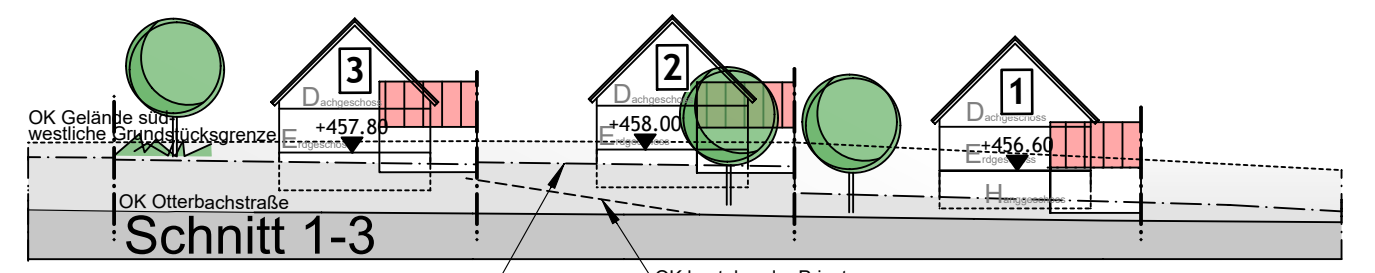
A. PLANZEICHNUNG M = 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000



Legende zu den Höhenschnitten 1 - 3:
 - - - - - Oberkante natürliches Gelände
 ———— Oberkante fertiges Gelände



B. HÖHENSCHNITTE M = 1 : 500

8. Erforderliche Grundwasserabsenkungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt zu beantragen.
9. Die Planzeichnung ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
10. Während der Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
11. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan vorzulegen, welcher insbesondere die vorgesehene Ortsrandeingrünung und die geplanten Maßnahmen auf den Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft darstellt. Dieser kann in die Grundrisszeichnung integriert sein.
12. Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind - auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen - als örtlich hinzunehmen.
13. Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die festgesetzten Immissionsrichtwerte von Tagsüber 54 dB(A) und Nachts 39 dB(A) nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz, v. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
14. Müllsammelbehälter sind zu den Abhofterminen an der Otterbachstraße bereitzustellen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat in seiner Sitzung am 21.12.2010 die Aufstellung der Einbeziehungsatzung Nr. 6 „Aufham“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 10.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2019 bis 07.01.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 15.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Einbeziehungsatzung ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
3. Zum Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2019 bis 07.01.2020 beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 04.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2020 bis 27.04.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Einbeziehungsatzung ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
5. Zum Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 04.02.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.03.2020 bis 27.04.2020 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2020 die Einbeziehungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 26.06.2020 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt: Schweitenkirchen, den _____

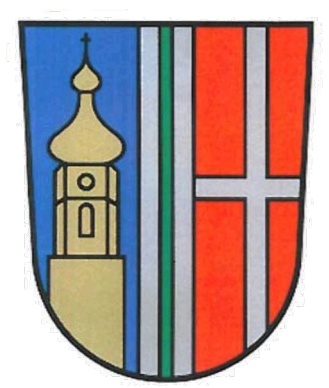
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss vom 07.07.2020 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung Nr. 6 „Aufham“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungsatzung 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 wird hingewiesen.

Schweitenkirchen, den _____

1. Bürgermeister

Gemeinde Schweitenkirchen



Einbeziehungsatzung Nr. 6 "AUFHAM"

rechtskräftige Planfassung vom 26.06.2020
 (redaktionell geänderte Planfassung vom 04.02.2020)

Entwurfsverfasser:

gerslbeck architekten gmbh

Gerslbeck Architekten GmbH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern
 Telefon 0 84 41/59 11 0 - 1 85 85 - Telefax 8 14 85 - e-mail: info@gerslbeck.com

