

Gemeinde Schweitenkirchen Einbeziehungssatzung Nr.16 "Giegenhausen"

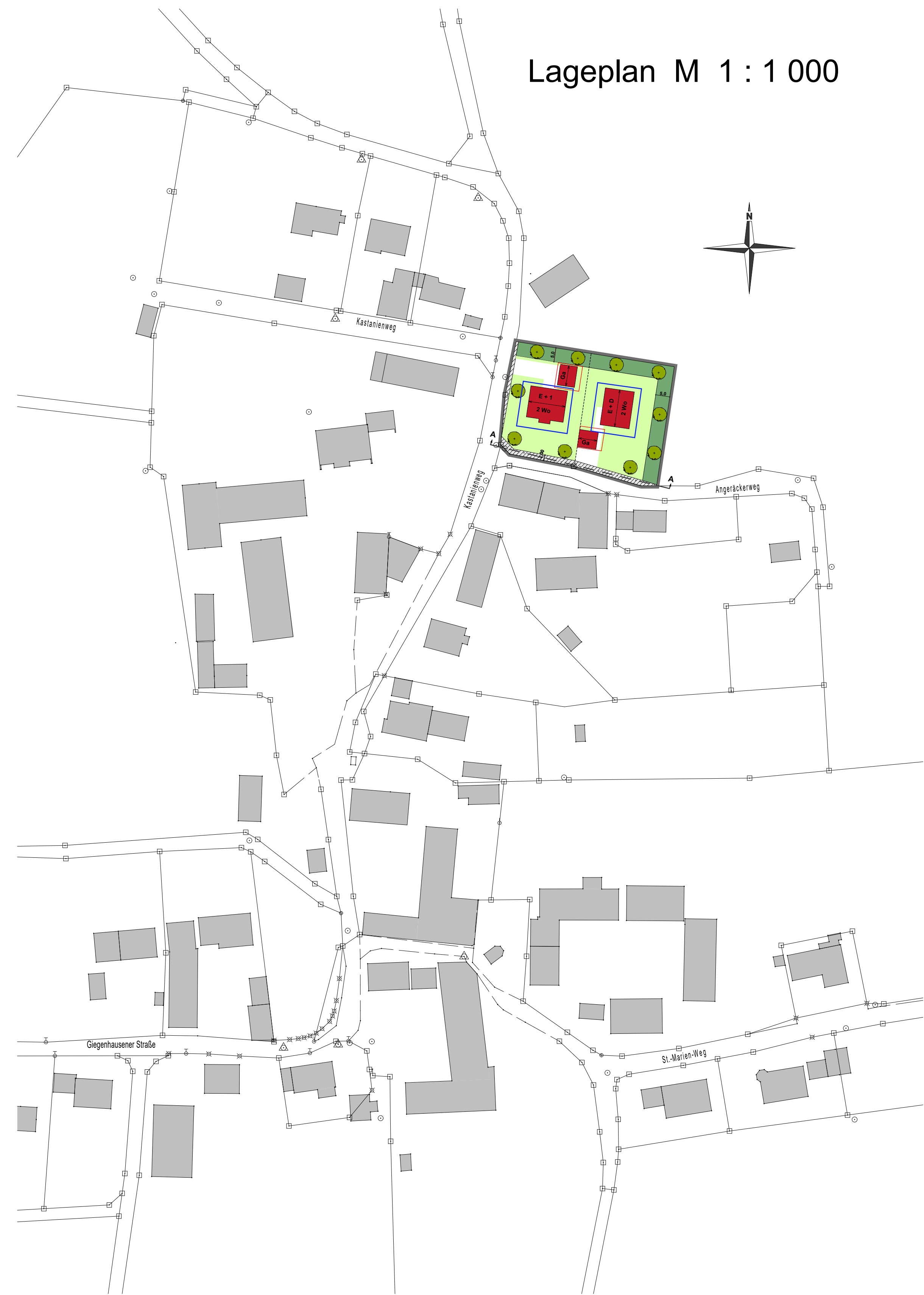
mit integrierter Grünordnung

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. 16 "Giegenhausen" als

Satzung.

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind die Planzeichnung im Lageplan M 1:1000, der Geländeschnitt M 1:100 und die Festsetzungen mit Begründung durch Text.

Der Einzugsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den nordöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Giegenhausen mit einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 586 der Gemarkung Schweitenkirchen.



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. Grünflächen und Bäume

3.1 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung als Feldhecke

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

3.3 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Umgrenzung für Garagen und Carports

4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

4.3 Maßangaben in Metern

4.4 Einzuhaltender Satteldachverlauf

4.5 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 = 0,60**. Zulässig sind nur Einzelhäuser (kein Doppelhaus oder Hausgruppe), E+1, bzw. E+D mit max. 2 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander, sondern ausschließlich übereinander angeordnet werden. Bei E+D darf das Dachgeschoss im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung werden.
- Die Höhe des OK Rohfußbodens im Erdgeschoss ist im Schnitt A - A festgelegt. Die max. Wandhöhe wird bei E+1 mit 6,40 m, bei E+D mit 4,20 m festgesetzt, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden des Erdgeschosses bis zur Verschnidung mit der Dachhaut.
- Es sind nur rechteckige 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 pastellfarben ausgeführt werden. Grelle oder leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.
- Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung wird bei E+1 mit 22° bis 34°, bei E+D mit 36° bis 46° festgesetzt. Die Dächer sind mit naturroten oder robraunen Dachziegeln zu decken. Die Dachüberstände am Ortsgang/Giebel dürfen max. 35 cm, an der Traufe max. 55 cm betragen.
- Es wird eine max. Kniestockhöhe von 50 cm festgesetzt, gemessen an der Außenwand von OK Rohfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Pfette.
- Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wird auf ein Drittel der Gebäudelänge begrenzt. Einzelne Dachgauben werden auf eine max. Breite von 1,60 m festgelegt. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Gauben) darf je Seite maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Dachneigungen sind nicht zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 36° erlaubt. Die Dächer von Wintergärten, Vordächer und Dachgauben sind in anderer Form und Neigung erlaubt.
- Garagen, einschließlich deren Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden: bei giebelständigem Grenzansatz ist eine Länge von 7,50 m entlang der Grenze einzuhalten. Die Dächer der Garagen sind in Dachneigung und Deckung an das Hauptgebäude anzupassen. Zufahrten bis 5 m von der Straßenkante und Stauraume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Grünflächen
 - Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung als Feldhecke

Als Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen angelegt, der mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Auszuführen als 3-reihige Bepflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m. Die Anpflanzung dient auch als Schutzstreifen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Felder.

Pflanzenauswahl
Sträucher:
Amelanchier (Felsenbirne)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartnigel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehern)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus (Eiche)
Tilia cordata (Linde)
Fagus sylvatica (Buche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Obstbäume, Hochstamm, in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand

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
 - Private Grünflächen als Hausgarten

Die private Gartengestaltung sollte möglichst naturnah und mit Pflanzen erfolgen, die als insektenweide während der Hauptvegetationszeit dienen.

Von den Standortern der im Lageplan dargestellten großkronigen heimischen Laubbäume darf max. 10 m abgewichen werden.

Pflanzenauswahl
Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Tilia cordata (Linde)
Fagus sylvatica (Buche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Obstbäume, Hochstamm, in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand

Mindestpflanzqualität:
Bäume: Hei. 2 x v. 150 - 200 cm
Sträucher: Str. 2 x v. 60 - 100 cm

9.2 Private Grünflächen als Hausgarten

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

9.3 Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

10. Einfriedungen

Eine Einfriedung der Baugrundstücke mit Zäunen ist in einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen. Im Straßenbereich sind naturfarbene Holzlatenzäune mit senkrechter Latung oder Metallstabzäune in unauffälliger Farbgebung zulässig. Im rückwärtigen Bereich und zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune erlaubt. Zaunsockel, sowie Gartenmauern sind nicht zulässig.

11. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen (Abtrag und Auffüllung) sind zu minimieren und dem Gelände relief der Umgebung angepasst. Im Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 weich ausformen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muß mind. 1 Meter betragen, um Erosionen, bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.

C. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Baukörper
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- z.B. 555/1 Flurstücksnummern
- abzutretende Fläche für Straßenausbau

2. 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 Giegenhausen, muß mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigung 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 "Erhalt der Sickerfähigkeit von Flächen" soweit als möglich zu vermeiden. Offene Stellplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Auffußbelwert (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 Regenwasserentsorgung auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob ausreichend sicherfähiger Untergrund ansteht. Bei sicherfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TREGW) und das Arbeitsblatt DWA A-138 zu beachten. Der Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Die geplanten Gebäude im Bereich der Einbeziehungssatzung sind an die örtliche Kanalisation (Trennsystem) anzuschließen.
- Die geplanten Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Paunzhausen anzuschließen.
- Die Verteilerschränke 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 Einführungs-systeme verwendet werden, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind.
- Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen/Ilm. Wegen fehlender Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge im Angerackerweg müssen die Abfalltonnen am Kastanienweg bereit gestellt 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.
- Bepflanzungsplanung
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen, der die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und den Hausgartenbereich darstellt. Der im Südosten angrenzende bepflanzte Böschungsbereich (entlang dem Angerackerweg) ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen. Die einschlägigen Regelwerke zum Gehölzschutz, DIN 18920 und RAS-LP 4, sind zu beachten. Der Eigentümer von Fl.-Nr. 586 -Restfläche verzichtet auf den vorgeschriebenen größeren Abstand der Pflanzung zu der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche.
- 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 Vogelarten der Agrarflur (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
Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler vermutet werden. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, 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.

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 22.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 02.05.2019 bis 17.06.2019 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 22.03.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2019 bis 17.06.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 08.10.2019 mit Begründung, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.12.2019 bis 17.01.2020 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 08.10.2019 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2019 bis 17.01.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2020 die Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 18.02.2020 als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den
1. Bürgermeister Albert Vogler

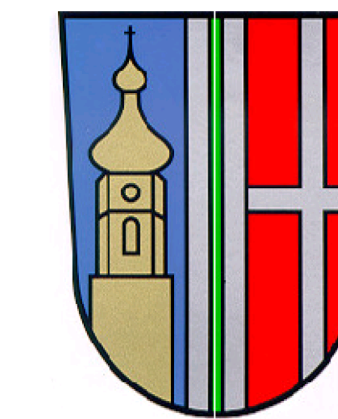
Die Übereinstimmung der Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" mit dem am 10.03.2020 gefassten Sitzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiermit ausgelegt.

Schweitenkirchen, den
1. Bürgermeister Albert Vogler

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" ab diesem Zeitpunkt in der Gemeindeverwaltung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten wird und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 und 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung Nr. 16 "Giegenhausen" in Kraft.

Schweitenkirchen, den
1. Bürgermeister Albert Vogler

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR.16 "GIEGENHAUSEN"

mit integrierter Grünordnung

Planung:

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

Rechtskräftige Planfassung
geänderter Entwurf vom 08.10.2019
redaktionell geändert am 18.02.2020