

Gemeinde Schweitenkirchen Einbeziehungssatzung Nr.17 "Niederthann"

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 Bauutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Einbeziehungssatzung Nr. 17 "Niederthann" als

Satzung.

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

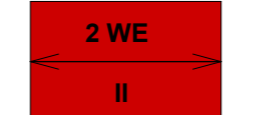
Der Einzugsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südwestlichen Ortsrand des Gemeindeteils Niederthann und umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1181/2, sowie je eine Teilfläche der Grundstücke Fl.-Nr. 1182 und Fl.-Nr. 1181/1 der Gemarkung Schweitenkirchen.

Planzeichnung M 1 : 1000



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 Ortsrandeingußung

3.2  Schutzstreifen Hopfgarten (SH-Anlage)

3.3  Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

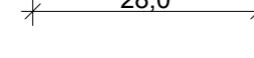
4. Sonstige Planzeichen

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 = 0,50. Zulässig sind nur Einzelhäuser (kein Doppelhaus oder Hausgruppe), mit max. 2 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander, sondern ausschließlich übereinander angeordnet werden.
- Die Höhe des OK Rohfußbodens im Erdgeschoss ist in den Schritten festgelegt. Die max. Wandhöhe wird mit 4,90 m festgesetzt, gemessen an der Außenwand des Rohfußbodens im Erdgeschos bis zur Verschneidung 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. Holzverkleidungen sind in Naturtönen auszuführen.
- Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung wird mit 25° bis 35° festgesetzt. Die Dächer sind mit naturtönen oder roten Dachziegeln zu decken. Die Dachüberstände am Ortsgang/Giebel dürfen max. 50 cm, an der Traufe max. 70 cm betragen.
- Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wird auf ein Drittel der Gebäudelänge begrenzt. Dachgauben sind nicht zugelassen, ebensowenig Dachreinschnitte. Die Dächer von Zwerchgiebeln sind in anderer Form und Neigung erlaubt.
- Garagen, einschließlich deren Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden: bei Grenzausbau ist eine Länge von max. 7,00 m entlang der Grenze einzuhalten. Die Dächer der Garagen sind in Dachneigung und Deckung an das Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszuführen. Der Stauraum vor den Garageneinfahrten muss mind. 5 m betragen, gemessen von der Grundstücksgrenze. Zufahrten bis 5 m von der Straßenkante/Grundstücksgrenze und Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Grünflächen

8.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingußung

Als Ortsrandeingußung zur freien Landschaft hin wird ein 3 m bzw. 5 m breiter Pflanzstreifen angelegt, der mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Auszuführen als 2- bzw. 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 (Harttriegel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Elyonimus europaeus (Pflaumenbüchsen)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schnellbali)
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

8.2 Private Grünflächen als Hausgarten

Die private Gartengestaltung sollte möglichst naturnah und mit Pflanzen erfolgen, die als Insektenweide während der Hauptvegetationszeit dienen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Von den Standorten der im Lageplan dargestellten großkronigen heimischen Laubbäume darf max. 10 m abgewichen werden.

- Pflanzenauswahl:
Weigelle in Arten
Forsythie
Syringa refl. (Flieder)
Jasmin (Pfeifenstrauch)
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

8.3 Zeitpunkt der Pflanzung

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

9. Schutzbepflanzung wegen Nähe zum bestehenden Hopfgarten

Im Westen der geplanten Bebauung befindet sich ein Hopfgarten. Der geforderte Abstand zwischen Hopfen und Grundstücksgrenze soll 50 m betragen. Der Abstand kann auf 25 m verringert werden, wenn in der Mitte dieses Schutzstreifens eine 6-reihige Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt wird. Der Abstand zwischen Hopfen und Grundstücksgrenze ist mit 26,50 m geplant. Der Schutzstreifen wird angelegt, sobald die Satzung Rechtskraft erlangt hat (darauffolgende Pflanzperiode im Herbst oder Frühling). Die Pflanzauswahl erfolgt nach dem Pflanzvorschlagn (LBPl Bl. 4.4 VI 93), das dem Schreiben der Regierung v. Oberbayern vom 15.12.1993 als Anlage, hinsichtlich des geforderten Abstands von Hopfgärten zu neuen Baugebieten, beigelegt ist und immer noch Gültigkeit hat. Dieses Schreiben (AZ 730-7343) war an die Ämter für Landwirtschaft und an die Landratsämter der betroffenen Landkreise in der Hallertau gerichtet.

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 Lattung oder Metallstabgitter 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 Geländereief der Umgebung angepasst. Im Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 weich auszuführen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes, bzw. der Böschungskrone 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
-  Flurstücksnummern

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 Niederthann, muß mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigung durch die Landwirtschaft, auch nachts, an Sonn- und Feiertagen 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 Abflußbeiwert (max. 0,60) erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Verkehrswege und Grundstücke erfolgen. Für nicht überdachte Stellplätze gilt zusätzlich: Die Befestigung ist nur mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster zulässig. Abweichend von §19(4) der BauNVO kann die zulässige Grundfläche um 60 v.H. (statt 50 v.H.) überschritten werden, bis zu einer max. GRZ von 0,48 (statt 0,45).
- 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 ansetzt. Bei sicherfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung (NW/FreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWAA-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) der Gemeinde Schweitenkirchen anzuschließen.
- Die geplanten Bauvorhaben sind 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 Einführungs-systeme verwendet werden, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind.
- Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen/lim. Die Abfallsammelbehälter sind an der Kreisstraße auf Höhe Niederthann Nr. 5 zur Abholung bereit zu stellen.
- 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 in 3-facher Ausführung einzureichen, der die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingußung und den Hausgartenbereich darstellt. Beim Bauvorhaben auf der Fl.-Nr. 1182/Teilfläche ist zusätzlich die Bepflanzung des Schutzstreifens zum bestehenden Hopfgarten einzuzeichnen.

11.1 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 Vögeln der Agrarflur (z.B. Feldlerche) bestehen, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu erfolgen.
Der nördlich angrenzende Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich:
ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920.

11.2 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 im Landratsamt Pfaffenhofen/lim gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen.

11.3 Stellplätze
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen, im zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stand, ist einzuhalten.

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 17 "Niederthann" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 17 "Niederthann" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 10.12.2020 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 22.02.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 17 "Niederthann" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 10.12.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 17 "Niederthann" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 19.10.2021 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 04.11.2021 bis 29.11.2021 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 17 "Niederthann" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 19.10.2021 wurde mit 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 15.11.2021 bis 29.11.2021 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 die Einbeziehungssatzung Nr. 17 "Niederthann" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 03.12.2021 als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

Schweitenkirchen, den

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

Schweitenkirchen, den

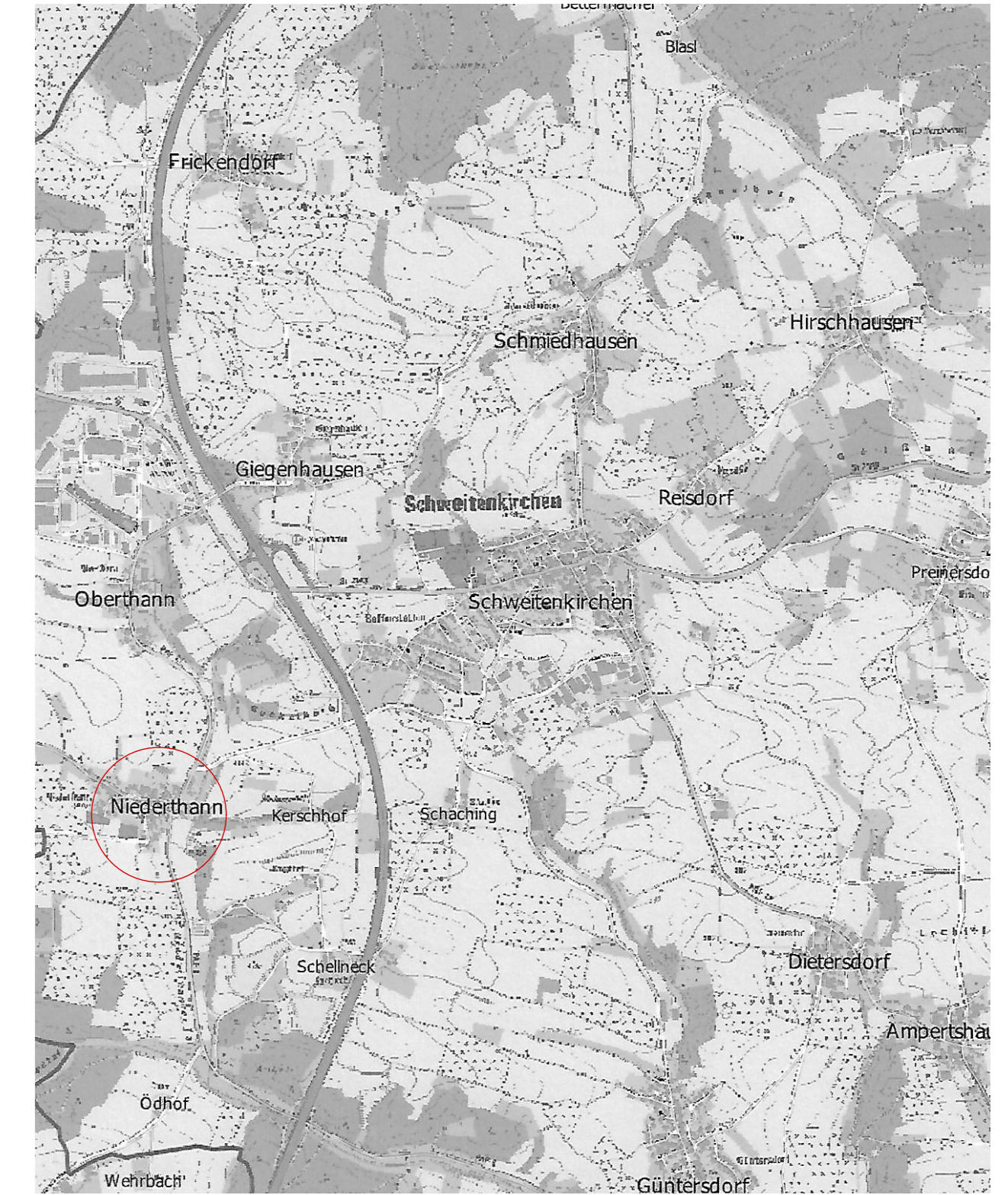
1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

Schweitenkirchen, den

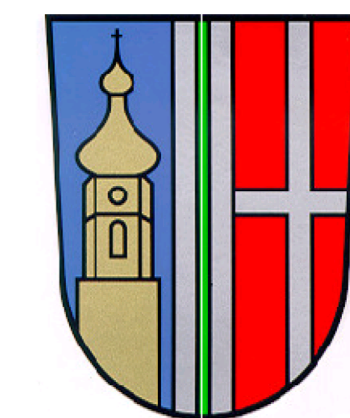
1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

Schweitenkirchen, den

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR.17 "NIEDERTHANN"

mit integrierter Grünordnung

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

Planungsstand:
Rechtskräftige Fassung vom 03.12.2021
(redaktionelle Änderung der Planfassung vom 19.10.2021)