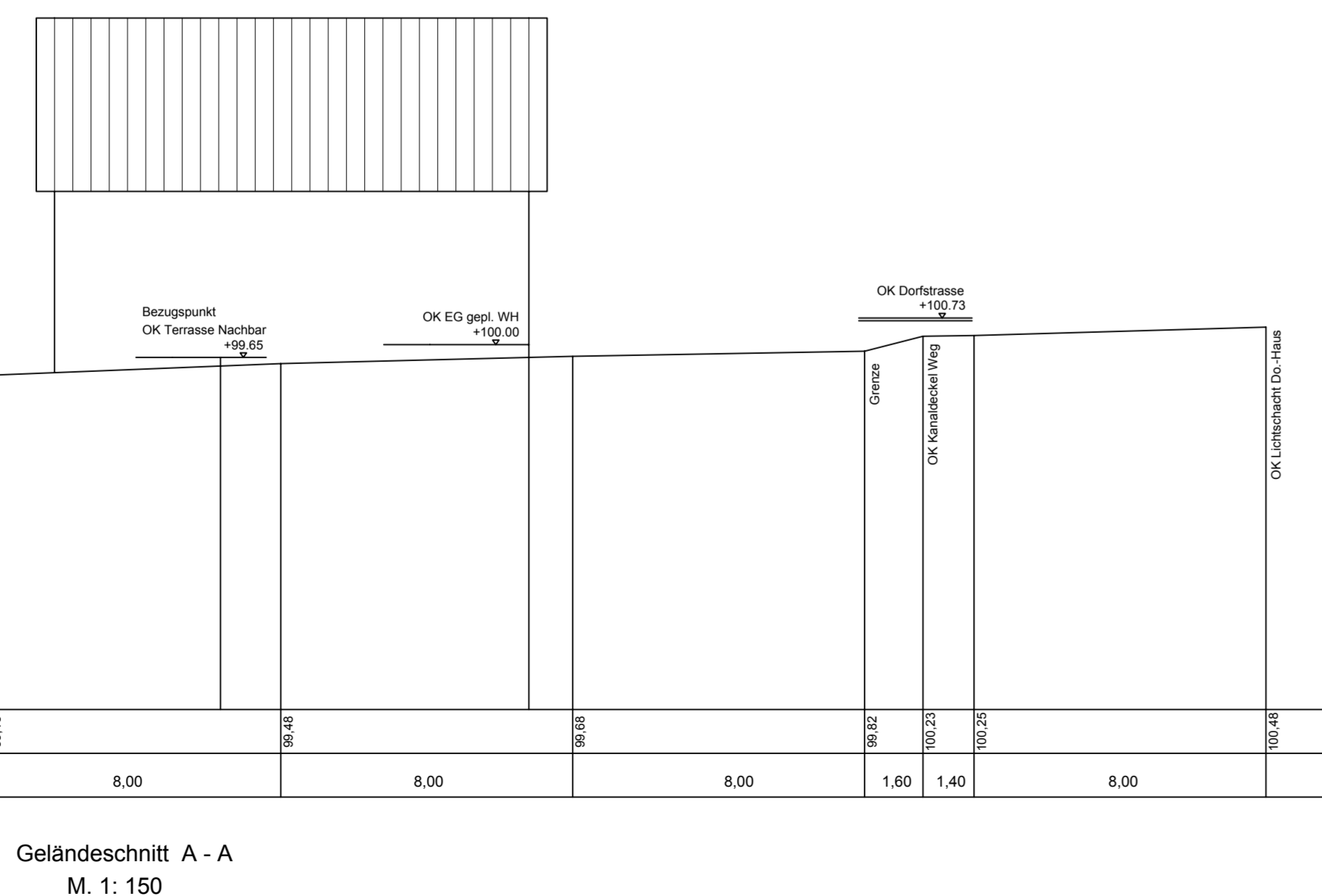
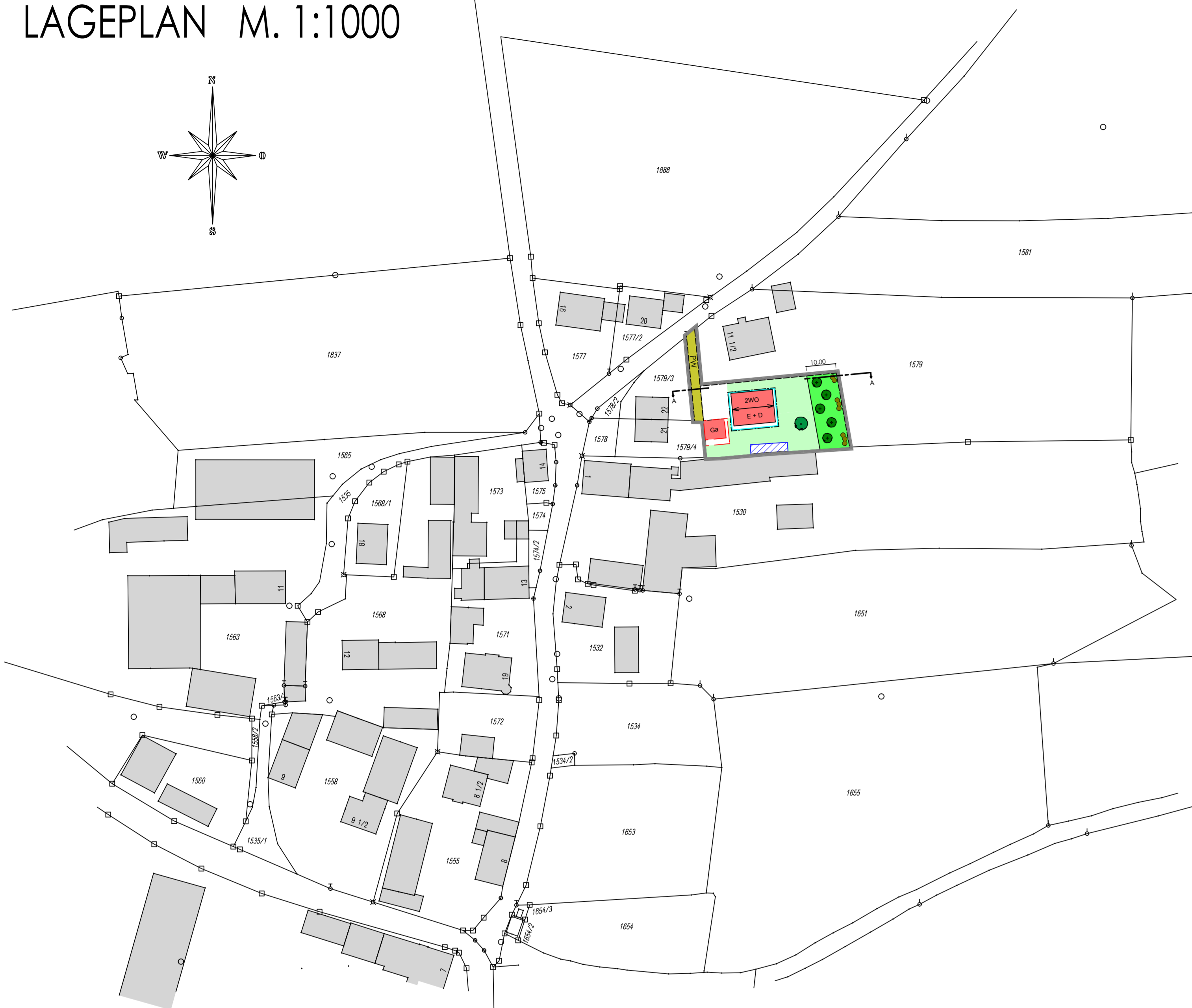
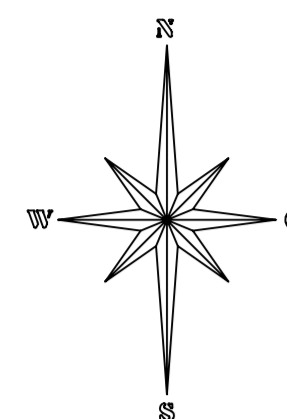


LAGEPLAN M. 1:1000



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 15
"AMPERTSHAUSEN"
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" als

SATZUNG

Bestandteil der Einbeziehungssatzung sind die Planzeichnung im Lageplan M. 1: 1000, der Geländeschnitt M. 1: 150 und die Festsetzungen mit Begründung durch Text.

Der Einzugsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Ampertshausen mit den Grundstücken Fl.-Nr. 1579/2 und 1579/4 der Gemarkung Aufham.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

1.1 zwo Beschränkung der maximalen Wohnungen je Einzelhaus (siehe auch B.1.)

2. Baugrenze, Bauweise

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 Privater Erschließungsweg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des Wohnhauses im Geltungsbereich. Der Weg befindet sich im Gemeinschaftsbesitz der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 1579/2, 1579/3 und 1579/4 der Gemarkung Aufham.

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

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Umgrenzung für Gärten und Carports
- 5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung
- 5.3 Maßangaben in Metern
- 5.4 Einzuhaltender Satteldachverlauf

B. Festsetzungen durch Text

- 1. Der Abrundungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt: GRZ = 0,30; GFZ = 0,50. Zulässig ist ein Einzelhaus (kein Doppelhaus oder Hausgruppe), E + D mit max. zwei Wohneinheiten. Die Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander, sondern ausschließlich übereinander errichtet werden. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
- 2. Die Höhe des OK Fertigfußbodens ist im Schnitt A - A festgelegt. Die max. Wandhöhe wird mit 4,20 m, gemessen von OK Rohdecke EG bis zur Verschneidung Außenwand mit der Dachhaut, festgelegt.
- 3. Es ist nur ein rechteckiger Baukörper zulässig; dabei muss die Gebäudelänge (Fistrlängung) gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 1 : 1, 2).
- 4. Es dürfen nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° errichtet werden.
- 5. Die Dächer sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln zu decken. Dachüberstände an Ortsgang und Traufe dürfen max. 50 cm betragen.
- 6. Es wird eine maximale Kniestockhöhe von 50 cm festgesetzt; gemessen an der Außenwand von Oberkante des Rohfußbodens im DG bis Unterkante Fußpfette.
- 7. Die Breite der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser wird auf ein Drittel der Gebäudelänge begrenzt. Einzelne Dachgauben werden auf eine maximale Breite von 1,50 m festgelegt. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Gauben) je Seite darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dächer von Anbauten und Wintergärten, Vordächer, Dachaufbauten und Dachgauben sind in anderer Form, Neigung und Deckung erlaubt.
- 8. Garagen: Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden: Bei einseitig giebelständigem Grenzabau ist eine max. Länge von 6,50 m entlang der Grenze einzuhalten. Die Gestaltung der Garagen bezüglich der Dachform soll entweder an das Hauptgebäude angepasst werden, oder mit Flachdach versehen werden. Eine Dachbegrünung auf dem Flachdach ist zulässig. Zufahrten und Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.
- 9. Grünflächen
 - 9.1 Private Grünfläche zur Ortsrandeingußung / Streuobstwiese mit 5 Obstbäumen. Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, die erste Mahd nicht vor Ende Juni; Mähgut ist abzutransportieren). 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 chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. (Hinweis: Die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.)
 - 9.2 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art für Streuobstwiese. Festgesetzte Baumart O = Obstbaum in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, StU 10 - 12 cm.
 - 9.3 Anpflanzung von Feldhecken als Ortsrandeingußung. Amelanchier (Felsenbirne), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartfriege), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehorn), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball). Die Anpflanzung von immergrünen Nadelgehölzen im Ortsrandbereich ist nicht zulässig. Mindestpflanzqualität Bäume: Hei, 2 x v, 150 - 200 cm. Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2 x v, 60 - 100 cm.

9.4 Pflanzen für den Hausgartenbereich (Vorschlag)

- Forsythia intermedia (Forsythie)
 - Hydrangea spec. (Hortensien)
 - Philadelphus (Pfeifenstrauch, Gartenjasmin)
 - Syringa spec. (gewöhnlicher Flieder und Hybriden)
 - Weigelia spec. (Weigelie in Sorten)
- Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2 x v, 60 - 100 cm

9.5 Zeitpunkt der Pflanzung

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

10. Einfriedungen

Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist in einer max. Höhe bis 1,2 Meter über Straße, bzw. natürlich oder von der Genehmigungsbehörde festgesetztem Gelände zulässig. Im Straßenbereich sind Holzlatenzäune mit senkrechter Latung oder Metallstabgitter in unauffälliger Farbgebung zulässig. In den rückwärtigeren Bereichen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

11. Geländeänderungen:

Geländeänderungen 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. 1,0 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

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 1.2 vorgeschlagene Baukörper
- 1.3 eingetragene Abstandflächenübernahme
- 1.4 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.5 geplante Grundstücksgrenzen
- 1.6 z.B. 3002/4 Flurstücksnummern

2. Hinweise durch Text

- 2.01 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2.02 Bedingt durch die Ortsanlage und dem noch größtenteils landwirtschaftlich geprägten Ampertshausen, muss mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigung durch die Landwirtschaft auch nachts und an den Wochenenden gerechnet werden.
- 2.03 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl.Nr. 10/1985, Seite 279 "Erhaltung der Sickerungsfähigkeit von Flächen" soweit als möglich zu vermeiden. Offene Stellplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten, sowie private Eigentümerwege sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert (max. 0,60) erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenrugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Grundstücke erfolgen.
- 2.04 Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden. Bei einer Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob ausreichend sicherer Untergrund anstehet. Bei sicherem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENWV) und Arbeitsblatt DWA A-138 zu beachten. Der Oberflächenwasserablauf darf nicht zu ungunsten umliegender Grundstück verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- 2.05 Das Bauvorhaben ist an die örtliche Mischwasserkanalisation der Gemeinde Schweitenkirchen anzuschließen.
- 2.06 Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

- 2.07 Die Verteilerschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.
- 2.08 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen/Im. Wegen fehlender Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge müssen die Abfallsammelbehälter an der Ortsstraße bereitgestellt werden.
- 2.09 Im Bereich des Planungsgebietes sind aus der derzeitigen Aktenlage keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahme ein konkreter Altlastverdacht ersichtlich werden, so ist das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
- 2.10 Denkmalschutz Der gesamte Ort Ampertshausen liegt in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler vermutet werden. Die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Pfaffenhofen ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme in Kenntnis zu setzen. Es wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
- 2.11 Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich ein Bereich, auf dem die erforderliche Abstandsfläche von einem Nachbargebäude übernommen wurde. Die Abstände nach Art. 6 BayBO zu diesem Bereich sind mit den geplanten Gebäuden einzuhalten.
- 2.12 Bepflanzungsplanung Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen, der insbesondere die Orientierung der "Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingußung" und der "Privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" / Streuobstwiese, unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze, darstellt. Auf ausreichende Abstände der Bepflanzung gemäß Art. 47 ff. AGBG zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu achten. In der Regel ist zwischen Gehölzen von mehr als 2 Meter Höhe, 4 Meter und zwischen Gehölzen von weniger als 2 Meter Höhe, 2 Meter Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

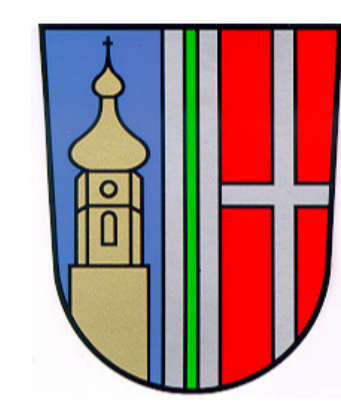
D. Verfahrensmerkmale

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 24.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 bis 16.02.2018 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 24.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2018 bis 16.02.2018 öffentlich ausgelegt.
- 4. Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 15.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 13.06.2018 bis 09.07.2018 erneut beteiligt.
- 5. Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 15.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2018 bis 09.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2018 die Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 15.05.2018 (redaktionell geändert am 11.09.2018) als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den
.....
1. Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" mit dem am 11.09.2018 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiermit ausgefertigt.
Schweitenkirchen, den
.....
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Einbeziehungssatzung Nr. 15 "Ampertshausen" 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. 15 "Ampertshausen" in Kraft.
Schweitenkirchen, den
.....
1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 15
"AMPERTSHAUSEN"

mit integrierter Grünordnung

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

Planfassung vom 15.05.2018;
redaktionell geändert 11.09.2018
- rechtskräftige Fassung -