

A. PLANZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH FESTSETZUNG DURCH SCHNITTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



PLANZEICHNUNG M 1:500

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 13.1 'GUNDELSHAUSEN' - 1. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des §34Abs.4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der derzeit geltenden Fassung folgende Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" - 1. Änderung als

SATZUNG

Bestandteil der Einbeziehungssatzung ist die Planzeichnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text. Beigefügt ist die Begründung zur 1. Änderung vom 05.10.2021 sowie die Planung "Aussengebietswasserableitung Bereich Flur-Nr. 886" des Ingenieurbüro WipflerPLAN vom 02.08.2021. Darüber hinaus bleiben Gutachten und Inhalte der Begründung zur rechtskräftigen Fassung vom 18.10.2016 weiterhin gültig.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 z.B. 0.2 Grundflächenzahl (je vorgeschlagener Parzellenfläche)
- 1.2 z.B. 0.4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 1.3 z.B. II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß (Definition Vollgeschoss: Art. 83 BayBO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der Fassung vom 31.12.2007)

2. Baugrenzen, Bauweise

- 2.1 O offene Bauweise
- 2.2 [Blue line] Baugrenze
- 2.3 [Red dashed line] Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO z.B. Maschinenlager, Brennholzlager, Gerätelager.
- 2.4 [E symbol] nur Einzelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen

- 3.1 [Yellow box] Straßenverkehrsfläche
- 3.2 [White box] Private befestigte Fläche

4. Grünflächen

- 4.1 [Light green box] Private Grünfläche als Hausgarten
- 4.2 [Dark green box] Private Grünfläche als Ortsrandeigrünung
- 4.3 [Green circle with A] Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung zur Artenauswahl
- 4.4 [Green circle with O] Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung zur Artenauswahl
- 4.5 [Green circle with dot] vorhandener Baumbestand: zu erhalten
- 4.6 [Green circles] Anpflanzung von Strauchhecken

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 [Black dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2 z.B. SD Satteldach
- 5.3 [Arrow] Firstichtung
- 5.4 [Hatched box] Mit Geh-, Fahrtrichtungen zu belastende Flächen zugunsten der Parzelle 3
- 5.5 [Box with text] Stützwand mit Festsetzung der Länge in m und Höhe in mÜNN

C. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 [Grey box] bestehende Gebäude
- 1.2 [Hatched box] vorgeschlagene Gebäude
- 1.3 [Dashed line] bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.4 [Dashed line] aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.5 [Dashed line] geplante Grundstücksgrenzen
- 1.6 z.B. 132/1/1 Flurnummer
- 1.7 [Wavy line] Entwässerungsgraben gemäß Entwässerungsplanung

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- D.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- D.2 Je Einzelhaus sind grundsätzlich max. 2 Wohneinheiten zulässig wobei die zweite Wohneinheit 50 m² nicht überschreiten darf.
- D.3 Zulässig sind nur rechteckige Baukörper im Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2 und höchstens 1:1,6.
- D.4 Es sind für Wohnhäuser und Garagen nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.

- D.5 Als Dachdeckung bei den Satteldächern von Wohnhäusern und Garagen darf nur rote Dacheindeckung aus Dachziegel oder Dachsteinen verwendet werden.
- D.6 Dachgauben sind nicht zulässig.
- D.7 Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- D.8 Wandhöhen bis 6,20 Meter ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
- D.9 Für die Höhenlage der Gebäude wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wie folgt festgesetzt:
Parzelle 1: maximal 488,00m über Normalnull
Parzelle 2: maximal 488,00m über Normalnull
Parzelle 3: maximal 488,50m über Normalnull

Eine Abweichung von +/- 30 cm nach oben und unten ist zulässig.

- D.10 Dächer von Anbauten, Wintergärten und Vordächer sind in anderer Form, Neigung und Deckung als oberstehend zulässig.
- D.11 Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche, Grelle und leuchtendefarben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.
- D.12 Eine Einfriedung der Baugrundstücke mit Maschendraht- oder Holz- oder Metallzaun ist in einer max. Höhe bis 1,8 Meter über das jeweils natürliche Gelände zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- D.13 Überdachungen, Pergolen, Freisitze, unbeheizte Anbauten sind mit einer Grundfläche bis insgesamt 40 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Unterirdische vollständig vom Erdreich überdeckte Bauteile mit teilweise sichtbaren Zugängen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Nebenanlagen wie z.B. Poolanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abdeckungen bis 100 cm sind keine Überdachungen. Darüber hinaus zulässig sind überdachte Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO z.B. Maschinenlager, Brennholzlager, Gerätelager außerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche bis 18 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,0m, wobei Giebelhöhen unberücksichtigt bleiben. Je Parzelle sind bis zu drei Nebenanlagen zulässig.
- D.14 Pflasterbeläge mit Fugenvergruss sowie bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig.
- D.15 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes.

Geländeausformungen sind so anzulegen, dass sich Nachbargebäude nicht gegenseitig mit Oberflächenwasser belasten. Der maximale Böschungswinkel für Abgrabungen zu nicht bebauten Nachbargrundstücken beträgt mindestens 1:2. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zu diesen Grundstücksgrenzen muss mindestens 1,0 m betragen. Für die Auffüllung des Geländes darf nur schadstofffreier Erdschub ohne Fremdelemente verwendet werden.

Im Bereich der Parzelle 1 muss eine Entwässerungsmulde gemäß des Plans "Aussengebietswasserableitung" des IB WipflerPLAN vom 02.08.2021 zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bis zum Anschluss an den bestehenden Schacht hergestellt werden. Die Anforderungen an die Rohrdimensionierung und Ausführung eines Einlaufschachts sowie die Lage und die genaue Abmessung der Entwässerungsmulde müssen genau nach Planung von IB WipflerPLAN erfolgen. In der Planzeichnung der Satzung im Maßstab 1:500 ist die Entwässerungsmulde nur als Umriss übertragen, die genauen Maße und technischen Angaben zur Ausführung sind dem Plan "Aussengebietswasserableitung" zu entnehmen.

- D.16 Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen als Naturstein- oder Gabionenwand bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Stützmauern aus Stahlbeton sind nur im Bereich der Garagenzufahrten zulässig
- D.17 Versorgungsleitungen für Elektrizität, alle Leitungen der Telekommunikationstechnik sowie sonstige Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen im Erdreich verkabelt zu führen.
- D.18 Die geplanten Bauvorhaben sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Schweitenkirchen anzuschließen.
- D.19 Private Grünfläche zur Ortsrandeigrünung
Diese Flächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig bis maximal 3,0 m abgewichen werden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut anzulegen und entsprechend zu pflegen. Pflanzungen sind dauerhaft zu sichern. Ausfälle sind umgehend, in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.

- D.20 Private Grünfläche als Hausgarten
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, SU 10-12 cm).
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

- D.21 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl
A heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum- mittelgroßer Baum)
Mindestpflanzqualität: HST, 3xv, SU 12-14 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
O Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, SU 10-12 cm (Unterlage Sämling)
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

- D.22 Anpflanzung vom Strauchhecken
in Anlehnung an Arten der potentiell nachtlürlichen Vegetation
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Haindiele)
Euonymus europaeus (Pflaumenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m², min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen. Mindestqualität Str, 2xv, 60-100 cm
Flächengröße und Standort (ca.) gemäß zeichnerischer Festsetzung

- D.23 Zeitpunkt der Pflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

- D.24 Der zu erhaltende Baumbestand muss während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung z.B. durch Wurzelverletzungen infolge Bodenverdichtung und Abgrabung geschützt werden. Die einschlägigen Richtlinien wie ZTV Baum, RAS-LP 4 und DIN 18920 müssen beachtet werden.

E. HINWEISE DURCH TEXT

- E.1 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- E.2 Bedingt durch die Ortsrandlage und dem landwirtschaftlich geprägten Gundelshausen muss mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die Landwirtschaft auch nachts und an Wochenenden gerechnet werden.
- E.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Sofern Niederschlagswasser versickert wird sind die NVF/ReV mit den hierzu eingeführten Technischen Regeln TRENGW und das Arbeitsblatt DWA-A138 in den jeweils aktuellen Fassungen zu beachten.
- E.4 Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden.
- E.5 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- E.6 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.
- E.7 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.
- E.8 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

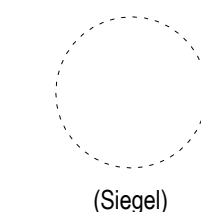
- F.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung 30.05.2017 vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- F.2 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom 29.09.2020 hat in der Zeit vom 30.11.2021 bis 25.01.2021 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- F.3 Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 29.09.2020 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2020 bis 25.01.2021 öffentlich ausgestellt.
- F.4 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom hat in der Zeit vom bis erneut stattgefunden. (§ 4a Abs. 3 i.V.m. mit § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- F.5 Der Satzungsentwurf in der Fassung vom mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt.

- F.6 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" in der Fassung vom 6 als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

- F.7 Ausgefertigt

Schweitenkirchen, den

(Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister)

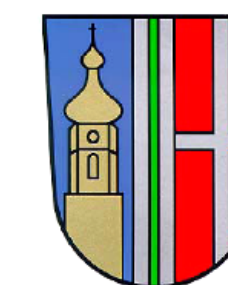
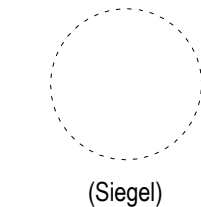


- F.8 Der Satzungsbeschluss vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" - 1. Änderung mit Begründung wird seit diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit rechtswirksam. Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" - 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Schweitenkirchen, den

(Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister)



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 13.1 'GUNDELSHAUSEN' - 1. ÄNDERUNG

Planungsstand: 29.03.2022

BAULEITPLAUNG:

Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenhofen
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

GRÜNDORDNUNGSPLAN:

Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt
Marienstrasse 7 - 85298 Scheyern
t: 08441 - 824 80
f: 08441 - 824 70
info@einodshofer.de