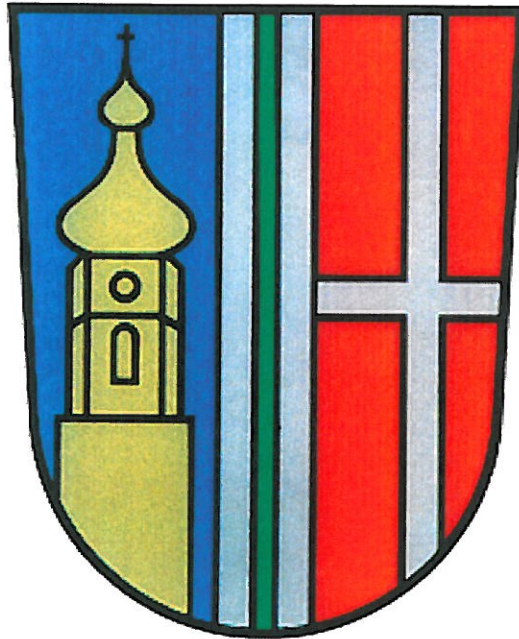


# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



## 1. Änderung der Innenbereichssatzung 1.0 „Holzhausen“

zur mit Einbeziehung von Teilflächen der Fl.-Nr. 2863, 2864  
und 2856 der Gemarkung Sünzhausen

Aufgestellt im Mai 2009

# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

## **Innenbereichssatzung Nr. 1**

### **„Holzhausen“**

#### **1. Änderung**

einschließlich Erweiterung

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, der Planzeichenverordnung sowie der Baunutzungsverordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ als

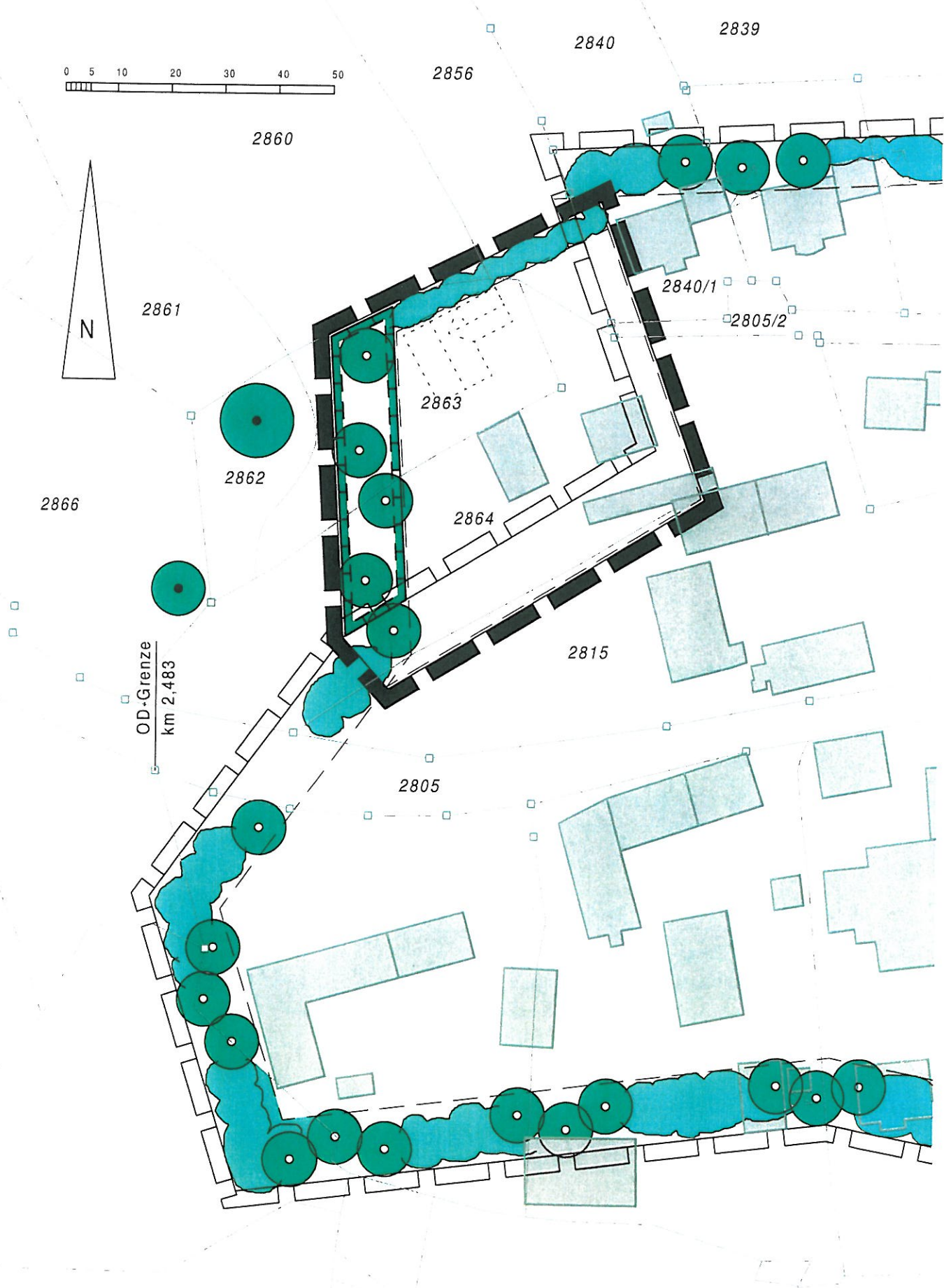
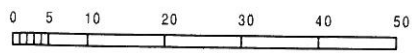
## **SATZUNG**

Bestandteile der Satzung sind der beiliegende Lageplan M 1 : 1.000 in der Fassung vom 18.05.2009 und die Festsetzungen durch Text.

Die 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen der ursprünglichen Innenbereichssatzung Nr. 1 „Holzhausen“.






Gemeinde Schweitenkirchen  
Hauptstraße 29 – Rathaus  
85301 Schweitenkirchen

# LAGEPLAN M 1:1.000








# ZEICHENERKLÄRUNG

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
-  Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
-  Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  zu pflanzender Einzelbaum
-  zu pflanzende Feldhecken, Artenauswahl siehe textl. Festsetzungen

## B. Hinweise durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ursprüngl. Satzung
-  vorhandene Bebauung
-  geplante Bebauung
-  Grundstücksgrenze
- z.B. 2863 Flurstücksnummer
- OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße PAF 20
-  vorhandener zu erhaltender Einzelbaum

## Festsetzungen durch Text:

1. Es sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig, wobei die zwei Wohneinheiten nicht nebeneinander sondern ausschließlich übereinander angeordnet werden dürfen.
2. Die zulässige Höhenentwicklung beträgt I+D (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss). Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.  
Das Maß der zulässigen Nutzung beträgt maximal: GRZ = 0,30; GFZ = 0,50.
3. Die Dachneigung beträgt 35 – 45 Grad, die maximale Knistockhöhe 0,50 m. die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln zu decken. Dachformen sind der umliegenden Bebauung anzugleichen.  
Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite bis 1,50 m zulässig.
4. Die Sockelhöhe wird mit maximal 40 cm, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis OK FFB im EG, festgelegt.
5. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
6. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

### Artenauswahl:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

7. Die Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit extensiven Wiesenflächen sowie Bau und Strauchpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, die erste Mahd nicht vor Ende Juni, das Mähgut ist abzutransportieren) bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen (Entwicklungsziel Hochstaudenflur, ggf. Mahd in mehrjährigem 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.

8. Mit dem Bauantrag ist in Pflanzplan zur Genehmigung einzureichen, der insbesondere die vorgesehene Ortsrandeingrünung und die geplanten Maßnahmen auf den Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft darstellt.
9. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen.

### Hinweis durch Text:

Die Planzeichnung ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **26.05.2009** die Aufstellung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.06.2009** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Innenbereichssatzung in der Fassung vom **18.05.2012** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.08.2009** bis **11.09.2009** beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung der Innenbereichssatzung in der Fassung vom **18.05.2012** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **31.07.2009** bis **01.09.2009** öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom **27.10.2009** die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den **28.10.2009**



.....  
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

5. Die Übereinstimmung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ mit dem am **27.10.2009** gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiermit ausgefertigt.

Schweitenkirchen, den **28.10.2009**



.....  
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am **13.11.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung der Innenbereichssatzung ab diesem Zeitpunkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Schweitenkirchen, den **13.11.2012**



.....  
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

## Innenbereichssatzung Nr. 1

### „Holzhausen“

### 1. Änderung

einschließlich Erweiterung

## Begründung

#### 1. Planungsrechtliche Situation:

Der Ort Holzhausen ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schweitenkirchen als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Für den Ort wurde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine Innenbereichssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ erlassen, welche seit dem 15.09.1993 in Kraft ist.

#### 2. Planungsanlass:

Im Rahmen der oben genannten Satzung konnte in den letzten Jahren eine den Ort angemessene organische Entwicklung realisiert werden. Ein konkreter Bauwunsch eines Kindes einer ortsansässigen Familie auf einen Teilstück der Flurnummer 2863 Gemarkung Sünzhäusen kann nun aber nicht mehr im Rahmen der bestehenden Satzung erfüllt werden. Hierzu ist die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der bisherigen Innenbereichssatzung im Rahmen dieser 1. Änderung erforderlich. Diese Erweiterung stellt eine Abrundung des bebauten Ortsbereiches dar und ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### 3. Planungskonzept:

Für den Bereich der 1. Änderung werden die Festsetzungen der bisherigen Satzung mit geringfügigen auf die konkrete Ortsrandsituation abgestimmten Modifizierungen übernommen. So wird anstatt einer E+1-Bebauung nur eine Bebauung E+D zugelassen. Wegen der mittlerweile auch beim Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde außerdem eine Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in die Planung aufgenommen.



#### 4. Grünordnung:

Abgestimmt auf die konkrete Situation der 1. Änderung wurde an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Ortsrandeingrünung in Form eines Feldgehölzes vorgesehen. Im Wechsel dazu soll die Ortsrandeingrünung nach Westen hin durch aufgelockerte Baumpflanzungen in einer extensiven Wiesenfläche geformt werden. Dieser Bereich bildet zugleich die Ausgleichsmaßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ist im Zuge der Bebauung durch eine Grunddienstbarkeit für diesen Zweck zu sichern.

#### 5. Erschließung:

Die straßenmäßige Erschließung des gegenständlichen Bereiches kann über eine Verlängerung der östlich davon bereits vorhandenen Stichstraße erfolgen. Auch die darin bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sollen entsprechend verlängert werden. Zur Realisierung der Erschließungsanlagen sind auch noch Grundstücksregelungen erforderlich. Eine gesicherte Erschließung ist bei Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

## Innenbereichssatzung Nr. 1

### „Holzhausen“

#### 1. Änderung

einschließlich Erweiterung

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

#### 0 Planungsvoraussetzungen

- 0.1 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2 – 4 BayNatschG)  ja  nein

#### 1. Vorhabentyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)  ja  nein  
Art des Vorhabens  
Wohnbebauung

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.  ja  nein

#### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Fläche, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie  
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),  
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,  
- gesetzlich geschützte Biotope und Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.  ja  nein
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.  ja  nein

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.  ja  nein

### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
**Erläuterung:** Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.  ja  nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  ja  nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
**Erläuterung:** Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Sickermulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.  ja  nein

### 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  
**Erläuterung:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.  ja  nein

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.  ja  nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
**Erläuterung:** das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.  ja  nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).  ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
Baum- u. Heckenpflanzungen

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein Ausgleichsbedarf!